

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2009

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ  
BÀ RỊA - VŨNG TÀU



Chinh phục tầm cao, vững bền đẳng cấp.

**HODECO**



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA - VŨNGTÀU

## **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
<b>1. Sơ lược tình hình tài chính .....</b>	<b>2</b>
▪ Các chỉ tiêu chính.....	2
▪ Kết quả kinh doanh theo quý .....	2
▪ Tình hình tài chính 5 năm.....	3
<b>2. Giới thiệu Công ty. ....</b>	<b>4</b>
▪ Thông điệp của Chủ tịch HĐQT .....	4
▪ Tổng quan về công ty.. ..	6
▪ HĐQT, BGD, BKS, Nhân sự chủ chốt. ....	9
▪ Hoạt động của HĐQT và Ban kiểm soát. ....	13
▪ Giao dịch của các thành viên chủ chốt và người có liên quan	16
▪ Tổ chức và nhân sự. ....	17
<b>3. Báo cáo. ....</b>	<b>18</b>
▪ Báo cáo của HĐQT và Ban giám đốc.....	18
▪ Báo cáo của Ban kiểm soát.....	24
<b>4. Hoạt động trong năm .....</b>	<b>27</b>
▪ Các sự kiện trong năm. ....	27
▪ Những thay đổi về luật pháp và môi trường kinh doanh trong năm. ....	29
▪ Danh mục dự án và quỹ đất.....	30
<b>5. Thông tin cổ đông .....</b>	<b>34</b>
▪ Cơ cấu cổ đông. ....	34
▪ Cổ đông lớn.....	35
▪ Thông tin cổ phiếu. ....	36
<b>6. Báo cáo tài chính kiểm toán 2009 .....</b>	<b>37</b>

## 1. Sơ lược tình hình tài chính

### Các chỉ tiêu chính

		2009	2008	% tăng/(giảm)
<b>Kết quả kinh doanh</b>				
Doanh thu thuần	tỷ đồng	<b>304,7</b>	299,4	1,8
Lợi nhuận HĐKQ	tỷ đồng	<b>93,3</b>	44,3	110,5
Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	<b>87,9</b>	44,4	98,2
Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	<b>77,3</b>	33,9	128,1
Lợi nhuận sau thuế và lợi ích thiểu số	tỷ đồng	<b>62,6</b>	26,8	133,5
<b>Cân đối kế toán</b>				
Vốn điều lệ	tỷ đồng	<b>92,6</b>	81,3	13,9
Vốn chủ sở hữu	tỷ đồng	<b>202,2</b>	124,6	62,3
Khách hàng trả trước	tỷ đồng	<b>150,4</b>	157,0	(4,2)
Vay và nợ ngắn hạn	tỷ đồng	<b>307,4</b>	175,7	74,9
Vay và nợ dài hạn	tỷ đồng	<b>122,9</b>	107,6	14,2
Tổng tài sản		<b>782,9</b>	564,9	38,6
<b>Trên mỗi cổ phiếu</b>				
Thu nhập (*)	đồng/cp	<b>7.201</b>	3.298	118,3
Cổ tức bằng tiền mặt đề xuất	đồng/cp	<b>1.000</b>	1.900	(47,4)
Cổ tức bằng cổ phiếu	% VĐL	<b>10%</b>	-	
Giá trị sổ sách	đồng/cp	<b>21.848</b>	15.328	42,5
<b>Chỉ số tài chính</b>				
Lợi nhuận / tổng tài sản BQ (*)	%	<b>9,3%</b>	4,7%	98,0
Lợi nhuận / VCSH BQ (*)	%	<b>38,3%</b>	22,1%	73,4
(Nợ - Khách hàng trả trước) / VCSH	lần	<b>2,13</b>	2,27	(6,5)
Nợ / Vốn chủ sở hữu	lần	<b>2,87</b>	3,53	(18,8)

(\*) tính trên Lợi nhuận sau khi trừ lợi ích của cổ đông thiểu số

### Kết quả kinh doanh theo quý

	Quý 1		Quý 2		Quý 3		Quý 4		Cả năm tr đồng
	tr đồng	%	tr đồng	%	tr đồng	%	tr đồng	%	
<b>DT thuần</b>									
2009	52.983	17	70.817	23	88.789	29	92.098	30	304.686
2008	90.024	30	87.444	29	71.428	24	50.477	17	299.374
<b>LN HĐKQ</b>									
2009	9.879	11	20.380	22	20.825	22	42.174	45	93.258
2008	13.534	31	13.635	31	11.062	25	6.078	14	44.309
<b>LN trước thuế</b>									
2009	9.826	11	20.603	23	20.694	24	36.805	42	87.929
2008	13.549	31	13.909	31	11.193	25	5.659	13	44.309
<b>LN sau thuế</b>									
2009	7.982	10	18.444	24	18.957	25	31.943	41	77.325
2008	9.902	29	10.014	30	8.417	25	5.560	16	33.894

**Tình hình tài chính 5 năm**

		<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>Kết quả kinh doanh</b>						
Doanh thu thuần	tỷ đồng	78,3	105,8	249,6	299,4	<b>304,7</b>
Lợi nhuận HĐKQ	tỷ đồng	8,9	14,4	36,2	44,3	<b>93,3</b>
Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	9,3	14,3	36,0	44,4	<b>87,9</b>
Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	7,0	10,4	26,2	33,9	<b>77,3</b>
Lợi nhuận sau thuế và lợi ích thiểu số	tỷ đồng	7,0	6,5	21,1	26,8	<b>62,6</b>
<b>Cân đối kế toán</b>						
Tiền	tỷ đồng	1,2	8,8	25,0	6,2	<b>50,1</b>
Đầu tư tài chính ngắn hạn	tỷ đồng	-	-	3,6	1,7	<b>3,6</b>
Phải thu khách hàng	tỷ đồng	27,0	33,6	75,8	56,2	<b>45,5</b>
Trả trước người bán	tỷ đồng	21,7	33,5	52,4	19,2	<b>24,8</b>
Hàng Tồn Kho	tỷ đồng	234,3	297,9	382,0	429,5	<b>531,1</b>
Tài sản cố định	tỷ đồng	33,6	28,4	23,5	25,9	<b>54,4</b>
Bất động sản đầu tư	tỷ đồng	1,3	21,3	-	-	<b>40,0</b>
<b>Tổng tài sản</b>	<b>tỷ đồng</b>	<b>328,2</b>	<b>432,0</b>	<b>577,9</b>	<b>564,9</b>	<b>782,9</b>
Vốn điều lệ	tỷ đồng	20,7	40,7	81,3	81,3	<b>92,6</b>
Vốn chủ sở hữu	tỷ đồng	27,8	77,3	118,2	124,6	<b>202,2</b>
Khách hàng trả trước	tỷ đồng	125,7	158,8	235,8	157,0	<b>150,4</b>
Vay và nợ ngắn hạn	tỷ đồng	135,1	96,3	98,3	175,7	<b>307,4</b>
Vay và nợ dài hạn	tỷ đồng	39,6	99,6	125,5	107,6	<b>122,9</b>
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>tỷ đồng</b>	<b>328,2</b>	<b>432,0</b>	<b>577,9</b>	<b>564,9</b>	<b>782,9</b>
<b>Trên mỗi cổ phiếu</b>						
Thu nhập (*)	đồng/cp	3.386	2.128	3.458	3.298	<b>7.201</b>
Cổ tức bằng tiền mặt đề xuất	đồng/cp			1.800	1.900	<b>1.000</b>
Cổ tức bằng cổ phiếu	% VĐL			-	-	<b>10%</b>
Giá trị sổ sách	đồng/cp	13.433	19.001	14.538	15.328	<b>21.848</b>
<b>Chỉ số tài chính</b>						
Lợi nhuận / Tổng tài sản BQ (*)	%	2,3%	1,7%	4,2%	4,7%	<b>9,3%</b>
Lợi nhuận / VCSH BQ (*)	%	22,7%	12,4%	21,6%	22,1%	<b>38,3%</b>
(Nợ - Khách hàng trả trước) / Vốn CSH	lần	6,28	2,53	1,89	2,27	<b>2,13</b>
Nợ / Vốn chủ sở hữu	lần	10,81	4,59	3,89	3,53	<b>2,87</b>

(\*) tính trên Lợi nhuận sau khi trừ lợi ích thiểu số

## **2. Giới thiệu Công ty**

### **✚ Thông điệp của Chủ tịch HĐQT**

Kính thưa Quý khách hàng, đối tác, toàn thể cán bộ, nhân viên và quý cổ đông, Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu.

Nhân dịp Xuân mới Canh Dần tôi thay mặt HĐQT và lãnh đạo Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu kính chúc tới Quý khách hàng, đối tác, toàn thể cán bộ, nhân viên và quý cổ đông - Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu một năm mới hạnh phúc, sức khỏe dồi dào, an khang thịnh vượng và đạt nhiều thành công trong cuộc sống.

*Kính thưa quý khách hàng, đối tác của HODECO!*

Thay mặt cho tập thể lãnh đạo HODECO, tôi xin cảm ơn sự tin tưởng và ủng hộ của quý khách hàng, đối tác trong suốt chặng đường phát triển của HODECO. Với cam kết phát triển, xây dựng nhà tại những vị trí thuận tiện, thiết kế tiện nghi có tính kiến trúc, mỹ thuật cao và chất lượng công trình lâu dài chúng tôi cùng các đối tác tin tưởng ngày càng đáp ứng nhu cầu đòi hỏi ngày càng cao của quý khách hàng và góp phần xây dựng cuộc sống tiện nghi và tốt đẹp hơn nữa.

*Kính thưa toàn thể cán bộ, công nhân viên!*

Một năm qua biết bao khó khăn, thách thức mà chúng ta đã vượt qua, tôi ghi nhận và đánh giá cao sự tận tâm, nhiệt tình và đầy cố gắng của toàn thể anh chị em - tập thể HODECO. Tôi cảm nhận được qua ánh mắt, nụ cười, những nếp nhăn hằn sâu trên trán các anh chị, trong tận nơi sâu thẳm của mỗi thành viên trong tập thể HODECO là lòng say mê, là khát khao được cống hiến cho sự lớn mạnh của HODECO, là sự tự tin, hăng hái khi đối mặt với thách thức và là niềm hạnh phúc, bình yên khi vượt qua thách thức hoàn thành các công việc được giao.

Mặc dù những thành quả mà chúng ta đạt được cho đến ngày hôm nay chưa phải là thành tựu to lớn nhưng với những nền tảng vững chắc đã được chúng ta xây dựng, bồi đắp qua thời gian dài, chúng ta hoàn toàn tin tưởng những triển vọng tươi sáng và tương lai tốt đẹp hơn nữa sẽ đến với HODECO. Tôi hài lòng và tâm đắc khi nhìn thấy chúng ta là một tập thể hàng đầu về xây dựng ngôi nhà hạnh phúc “kép” trên địa bàn BR-VT cho quý khách hàng và cho chính bản thân chúng ta.

*Kính thư quý cổ đông!*

Năm 2009 là một năm đầy khó khăn với thị trường bất động sản vẫn còn trầm lắng trong hơn nửa năm đầu, tuy nhiên với chính sách kích cầu của nhà nước thị trường xây dựng, bất động sản đã từng bước ổn định và tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững hơn trong các năm tới.

Bước vào năm 2009, HĐQT đã đặt ra kế hoạch LNTT, cho năm này là: 45 tỉ đồng. Kết thúc quý 2/2009, tình hình kinh tế trong nước và ngoài nước có những tín hiệu chuyển biến tích cực và đang dần trên đà hồi phục, HĐQT đã mạnh dạn điều chỉnh kế hoạch LNTT trong năm này lên 60 tỉ đồng. Với sự nỗ lực, quyết tâm cao của HĐQT, BDH, và tập thể cán bộ công nhân viên, công ty đã hoàn thành vượt mức kế

hoạch LN sau khi điều chỉnh LNTT đạt được là: 87,928 tỉ đồng tương đương với LNST là 77,325 tỉ đồng tăng 128,14% so với năm 2008.

Kể từ 2010, tiếp tục nhiệm vụ của HĐQT là tối đa hóa lợi ích của cổ đông một cách bền vững thông qua ổn định tỉ lệ trả cổ tức cao (tối thiểu 25%) hàng năm và giá trị cổ phiếu không ngừng được thị trường nhìn nhận đúng với giá trị, tiềm năng thực của công ty. HĐQT có định hướng phát hành tăng vốn điều lệ từ 107.973.910.000 đồng lên 180.000.000.000 đồng bằng hình thức chia thưởng cho cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 3:1 và phát hành riêng lẻ cho các nhà đầu tư lớn 3,6 triệu cổ phiếu để tăng qui mô vốn của Công ty nhằm đẩy mạnh triển khai giải phóng mặt bằng, tích lũy quỹ đất sạch, đẩy mạnh triển khai các dự án chuẩn bị nguồn hàng đầy đủ để đón đầu thị trường bất động sản được dự đoán sẽ trở lại mạnh mẽ kể từ năm 2011-2012.

Bên cạnh đó, ngoài việc tập trung quản lý, đầu tư con người từng bước nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh thể hiện ở HĐQT đã đặt mục tiêu LNST đầy tham vọng cho năm 2010 sẽ đạt 100 tỉ đồng, HĐQT sẽ đẩy mạnh, hoàn thiện bộ phận quan hệ cổ đông để từng bước chuẩn hóa việc quan hệ với cổ đông, trả lời thắc mắc của cổ đông kịp thời cũng như chủ động cung cấp thông tin hoạt động của doanh nghiệp đến với cổ đông một cách chính xác, kịp thời nhất.

Thay mặt hội đồng quản trị, tôi xin cảm ơn Quý cổ đông đã cùng sát cánh với Công ty, khích lệ động viên trong những thời điểm khó khăn cũng như chia sẻ thành công trong những thời điểm thuận lợi. Kiên định với định hướng tối đa hóa lợi ích cổ đông một cách bền vững, HĐQT mong muốn được Quý cổ đông tin tưởng, ủng hộ và chia sẻ các ý tưởng kinh doanh táo bạo có tính toán của HĐQT nhằm tạo ra giá trị thặng dư bền vững lớn nhất cho cổ đông.

Cuối cùng một lần nữa tôi xin chúc Quý cổ đông, khách hàng, đối tác và toàn thể cán bộ, nhân viên của công ty cùng gia quyến một năm mới An khang – Thịnh vượng, Hạnh phúc và thành công.

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Đoàn Hữu Thuận**



## **Tổng quan về Công ty**

### **- Dẫn đầu ngành bất động sản ở địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu với 20 năm hình thành và phát triển**

HODECO tiền thân là doanh nghiệp nhà nước thành lập năm 1990 theo quyết định của UBND Đặc Khu Vũng Tàu Côn Đảo và được cổ phần hóa vào tháng 9/2001 với vốn điều lệ ban đầu hơn 20 tỷ đồng, trong đó Nhà nước nắm giữ 40%.

Tháng 3/2007, Công ty phát hành thêm cổ phiếu, nâng vốn điều lên hơn 81 tỷ và chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 05/10/2007. Hiện tại HODECO là Công ty đại chúng với hơn 1.000 cổ đông, tỷ lệ nắm giữ của Nhà nước là 15%.

Năm 2007, Công ty vinh dự đón nhận bằng khen của Thủ tướng chính phủ, bằng khen của UBND tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu và giải thưởng ngọn Hải Đăng tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Năm 2008 Công ty vinh dự được Chủ tịch nước tặng Huân chương lao động hạng 3 do có nhiều thành tích trong giai đoạn 2002 - 2007.

Tháng 1/2010 Công ty hoàn tất việc tăng vốn điều lệ lên 107,79 tỷ đồng.

### **- Đóng góp hàng nghìn căn hộ và nền đất vào quỹ nhà ở của Thành phố Vũng Tàu**

Khởi công năm 2002, HODECO hoàn thành tòa nhà chung cư đầu tiên ở Thành phố Vũng Tàu, cao 15 tầng vào năm 2005 với 288 căn hộ chung cư và 18 căn hộ dịch vụ kết hợp bán hàng 3 tầng.



Đến năm 2006, HODECO khởi công xây dựng Tổ hợp siêu thị kết hợp chung cư văn phòng cao 21 tầng, hoàn thành và giao nhà cho khách hàng năm 2008. Hiện tại, đây là tòa nhà chung cư cao nhất ở Thành phố Vũng Tàu với hơn 600 căn hộ chung cư.



Ngoài ra, trong giai đoạn từ 2003 đến nay, HODECO cũng đã hoàn thành dự án cụm du lịch Thùy Vân với 17 nền đất xây khách sạn trên diện tích 1,8ha, 2 dự án khu dân cư (Khu nhà ở Đồi 2 Phường 10 và Khu nhà ở và tái định cư Bến Đình) với tổng diện tích 26,5ha, bao gồm 259 nền biệt thự, 351 nền nhà liên kết và 199 nền tái định cư.

**Phát triển dự án và kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ lực**

Các mảng hoạt động của HODECO bao gồm:

- Phát triển dự án và kinh doanh bất động sản
- Xây lắp công trình
- Sản xuất vật liệu xây dựng
- Dịch vụ du lịch
- Dịch vụ cho thuê bất động sản
- Đại lý giao dịch chứng khoán

**Mảng Phát triển dự án, kinh doanh và cho thuê bất động sản** là hoạt động chủ lực của HODECO, chiếm gần 84% doanh thu và 89% lãi gộp của Công ty, bao gồm:

- Phát triển các khu dân cư (biệt thự, nhà phố, chung cư cao tầng) chủ yếu trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- Kinh doanh các thành phẩm (nhà phố, căn hộ...);
- Đầu giá, đầu tư, chuyển nhượng đất dự án;
- Cho thuê các bất động sản của Công ty.



**Mảng xây lắp công trình (xây dựng)** là hoạt động phụ của Công ty, chỉ chiếm khoảng 5% tổng doanh thu. Hiện tại công ty có 2 xí nghiệp xây lắp có khả năng thi công các dự án cao tầng. Hoạt động bao gồm:

- Thi công các công trình của công ty
- Nhận thi công các công trình đường xá bằng vốn ngân sách nhà nước và các công trình văn phòng hành chính

**Sản xuất vật liệu xây dựng** chiếm khoảng 11% doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty. Các sản phẩm chủ yếu bao gồm:

- Bê tông thương phẩm
- Ống cống ly tâm
- Gạch lát con sêu





**Các dịch vụ khác:**

- Dịch vụ du lịch
- Sàn giao dịch bất động sản
- Đại lý giao dịch chứng khoán

**🚧 HĐQT, BGD, BKS, Nhân sự chủ chốt**

**Đoàn Hữu Thuận, 53 tuổi**

**Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc**

Ông Thuận giữ chức Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc từ năm 2002 đến nay. Trên cương vị Chủ tịch và Tổng giám đốc, ông đã hoạch định đường lối phát triển, quyết định chính sách chất lượng và trực tiếp điều hành công ty, góp phần quan trọng đưa công ty thành một đơn vị vững mạnh, có vị thế trong ngành xây dựng và bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.



Ông Thuận là kỹ sư xây dựng, cử nhân luật và cử nhân quản trị kinh doanh. Ông từng là lưu học sinh của trường Đại học Ngoại ngữ Hà Nội từ 1975 đến 1976, lưu học sinh ngành xây dựng tại Cộng hòa Cu Ba từ 1976 đến 1983.

Sau khi về nước Ông công tác tại Công ty Xây dựng Dầu khí Vũng Tàu, từng giữ nhiều chức vụ: Trưởng phòng Kỹ thuật Xí nghiệp Xây dựng số 1, Đội phó đội xây dựng số 2, Phó Giám đốc Xí nghiệp Bê tông cốt thép, Giám đốc Xí nghiệp Bê tông cốt thép, Phó Giám đốc Xí nghiệp máy điện nước trong giai đoạn từ 1984 đến 1996.

Sau đó từ 1996 đến 2001, Ông công tác tại HODECO, nắm giữ nhiều vị trí quan trọng trong công ty như: Phó phòng Kế hoạch kỹ thuật, Giám đốc Xí nghiệp chuyên doanh, Phó giám đốc.

Hiện tại Ông đang sở hữu 823.902 cổ phần HDC, chiếm 7,63% tổng số cổ phần của HDC.

**Trần Văn Tấn, 55 tuổi**

**Phó chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc sản xuất**

Với kinh nghiệm nhiều năm trong ngành xây dựng, Ông Tấn đã góp phần không nhỏ vào sự phát triển lớn mạnh của HODECO trong những năm vừa qua. Trên cương vị Phó Chủ tịch kiêm Giám đốc sản xuất, Ông đã đề ra nhiều giải pháp cải tiến kỹ thuật cho công ty. Nhiệm vụ chính của Ông hiện tại là điều hành và giám sát các hoạt động kỹ thuật, quyết định xử lý các sản phẩm không phù hợp, đề ra các phương án cải tiến chất lượng sản phẩm, đảm bảo sự yên tâm của khách hàng khi sử dụng các sản phẩm, dịch vụ của công ty.



Ông Tấn là kỹ sư xây dựng, từng là cán bộ kỹ thuật tại Xí nghiệp xây dựng số 1 Hà Tiên thuộc Công ty xây dựng số 8 Tp. Hồ Chí Minh từ 1977 đến 1979. Ông từng giữ chức Phó giám đốc Xí nghiệp Máy điện nước Công ty xây dựng dầu khí từ 1980 đến 1985.

Từ 1985 đến 1989 Ông được cử đi học tại Đại học kiến trúc Tp HCM. Sau khi tốt nghiệp Đại học Kiến trúc TPHCM, Ông được phân công về làm cán bộ kỹ thuật tại HODECO từ 1990. Đến năm 1998, Ông được bầu làm Phó giám đốc công ty và chính thức giữ cương vị Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc sản xuất của công ty từ 2001.

Hiện tại Ông đang sở hữu 128.425 cổ phần HDC.

**Trần Quốc Tạo, 48 tuổi**

**Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc dự án**

Với cương vị Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc dự án, ngoài công tác tham gia Hội đồng quản trị đề ra phương hướng hoạt động, ông Tạo còn thay mặt Tổng giám đốc điều hành và giám sát các hoạt động hành chính, kỹ thuật, kinh doanh trong phạm vi các dự án, tổ chức thẩm định thiết kế và tổng dự toán các công trình hoặc dự án do Tổng giám đốc giao. Ông là người chịu trách nhiệm đảm bảo cho các công trình đạt yêu cầu về kết cấu, chất lượng, mỹ thuật, đúng thiết kế, đúng tiến độ thi công và các tiêu chuẩn hiện hành.



Ông Tạo là người làm việc tại công ty từ những ngày đầu mới thành lập. Ông tốt nghiệp Kỹ sư xây dựng và có bằng Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh.

Hiện tại Ông đang nắm giữ 201.072 cổ phần HDC.

**Phan Văn Minh, 48 tuổi**

**Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc kinh doanh**

Với cương vị Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc kinh doanh, Ông cùng các thành viên khác đề ra phương hướng cho sự phát triển của Công ty. Ngoài ra, Ông còn đại diện cho Tổng giám đốc điều hành, kiểm soát hoạt động của phòng kinh doanh, đề xuất các phương án cải tiến nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và hệ thống chất lượng của công ty.



Là người làm việc tại công ty từ những ngày đầu mới thành lập, Ông từng giữ chức vụ Trưởng phòng Vật tư HODECO từ 1994 đến 2001.

Ông Minh tốt nghiệp cử nhân luật và cử nhân quản trị kinh doanh.

Hiện tại ông đang nắm giữ 173.706 cổ phần HDC.

**Hồ Việt Thới, 55 tuổi**

**Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Nhân sự**

Trên cương vị Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc nhân sự của công ty, Ông cùng các thành viên khác đề ra phương hướng cho sự phát triển của Công ty. Đồng thời, Ông đại diện cho Tổng giám đốc điều hành và giám sát các hoạt động hành chính tổ chức, lập và thực hiện kế hoạch tuyển dụng cho toàn công ty, đề xuất các biện pháp cải tiến trong việc huy động nguồn lực thực hiện các kế hoạch kinh doanh của công ty.



Ông Thới công tác tại HODECO từ năm 1981 đến nay. Ông Thới tốt nghiệp cử nhân quản trị kinh doanh.

Hiện tại Ông đang sở hữu 89.925 cổ phần HDC.



**Bùi Thị Thịnh, 49 tuổi**  
**Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Kế toán trưởng**

Với vai trò là Thành viên Hội đồng quản trị và Kế toán trưởng công ty, Bà Thịnh tham gia cùng Hội đồng quản trị đề ra phương hướng cho sự phát triển của công ty. Bên cạnh đó, Bà đảm nhiệm việc hoạch định tài chính cho việc đầu tư mới, nâng cấp các máy móc, thiết bị để nâng cao chất lượng sản phẩm, giám sát việc sử dụng hiệu quả vốn đầu tư, cân đối tài chính của công ty.

Là người làm việc tại Công ty từ những ngày đầu thành lập, Bà Thịnh đã có nhiều đóng góp vào công tác kế toán, tài chính của HODECO.

Hiện tại Bà đang sở hữu 99.946 cổ phần HDC.



**Dương Ngọc Thanh, 60 tuổi**  
**Thành viên Hội đồng quản trị**

Với trình độ chuyên môn quản lý kỹ thuật cơ khí, Ông Thanh hiện tại là Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Xí nghiệp Bê tông và Xây lắp của công ty. Ngoài công tác cùng Hội đồng quản trị đề ra phương hướng cho sự phát triển của công ty, Ông còn quản lý điều hành mọi hoạt động của Xí nghiệp Bê tông và Xây lắp, đề xuất các phương án cải tiến nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất và thi công.

Hiện tại Ông đang nắm giữ 119.583 cổ phần HDC.



**Lê Việt Liên, 41 tuổi**  
**Trưởng Ban Kiểm soát**

Với cương vị Trưởng Ban kiểm soát, Ông chịu trách nhiệm thay mặt Đại hội đồng cổ đông giám sát, đánh giá công tác điều hành, quản lý của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc theo đúng các quy định trong Điều lệ công ty, các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Ông phụ trách mảng công bố thông tin công ty đến cổ đông.

Ông Liên tốt nghiệp cử nhân kinh tế Đại học Kinh tế quốc dân Hà Nội và có nhiều kinh nghiệm hiểu biết trong lĩnh vực xây dựng. Ông từng công tác tại Ban quản lý công trình xây dựng Bà Rịa Vũng Tàu từ 1993 đến 1996, Công ty Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Tổng hợp từ 1996 đến 1997 và tham gia HODECO từ 1997 đến nay.

Hiện tại Ông đang nắm giữ 291.500 cổ phần HDC.



**Vũ Hồng Dương, 50 tuổi**  
**Thành viên Ban Kiểm soát kiêm Phó phòng kế hoạch**

Ông Dương là Thành viên Ban kiểm soát kiêm Phó phòng kế hoạch. Hiện tại, Ông cùng với các thành viên trong Ban Kiểm soát thực hiện các nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao phó. Ngoài ra, Ông còn có nhiệm vụ thẩm định, thiết kế, tổng dự toán các công trình do công ty làm chủ đầu tư, đề xuất các phương án cải tiến sản phẩm, quá trình công nghệ, hệ thống chất lượng và áp dụng các kỹ thuật mới nhằm nâng cao chất lượng của sản phẩm và hiệu quả của hệ thống theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 tại công ty.



Ông tốt nghiệp kỹ sư xây dựng và có nhiều năm công tác trong ngành. Ông công tác HODECO từ năm 1990 đến nay.

Hiện tại Ông nắm giữ 9.305 cổ phần HDC.

**Phan Văn Thắng, 41 tuổi**  
**Thành viên Ban Kiểm soát**

Ông Thắng là Thành viên Ban kiểm soát kiêm Kế toán Xí nghiệp Xây dựng số 2. Hiện tại, Ông cùng với các thành viên trong Ban kiểm soát thực hiện các nhiệm vụ được đại hội đồng cổ đông giao phó đồng thời đảm nhiệm công tác kế toán tại Xí nghiệp của công ty.

Ông Thắng tốt nghiệp kỹ sư kinh tế nông nghiệp và công tác tại HODECO từ 1994 đến nay.

Hiện tại Ông đang sở hữu 5.415 cổ phần HDC.





## **Hoạt động của HĐQT và Ban kiểm soát**

### **Hội đồng quản trị**

Trong năm 2009, HĐQT tổ chức họp giao ban định kỳ 2 tuần một lần, kiểm điểm rút kinh nghiệm và điều chỉnh phù hợp với những thay đổi của tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, HĐQT cũng tổ chức những phiên họp bất thường khi cần thiết. Hiện tại, các thành viên HĐQT và BKS đều làm việc trong công ty nên việc tổ chức các cuộc họp thường xuyên của HĐQT không gặp nhiều khó khăn. Tại tất cả các cuộc họp HĐQT, các thành viên đều có mặt đầy đủ và có ý kiến đóng góp.

Năm 2009 là năm quan trọng đánh dấu sự phát triển vượt bậc của công ty, nhiều dự án được triển khai, doanh thu và lợi nhuận vượt mức so với kế hoạch, công ty có những hợp đồng quan trọng, đặc biệt là hợp đồng với Tổng cục cảnh sát xây dựng Khu nhà ở cán bộ chiến sỹ phường Thạnh Xuân, Gò Sao, Q.12, Tp.HCM, tăng vốn điều lệ từ 81.280.000.000 đồng lên 107.973.910.000 tỷ đồng.

Trong năm 2009, HĐQT đã thông qua các nội dung quan trọng:

<b>Ngày</b>	<b>Nội dung</b>
13/01/2009	Thông qua quyết định khởi công Lô B Chung cư Nam Kỳ Khởi Nghĩa
17/03/2009	Quyết định bổ sung ngành nghề kinh doanh: kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, định giá, môi giới bất động sản
19/03/2009	Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2009, tỷ lệ chia cổ tức đợt 2 năm 2008, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2009, dự thảo quy chế HĐQT
28/04/2009	Quyết định chi trả cổ tức đợt 2 năm 2008 với tỷ lệ 1%
22/05/2009	Thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu ra công chúng, tăng vốn điều lệ lên 108 tỷ đồng
08/06/2009	Phê duyệt phương án phát hành tăng vốn lên 108 tỷ đồng, quyết định gửi thư lấy ý kiến đại hội đồng cổ đông
15/09/2009	Quyết định chuyển trụ sở của công ty về Tầng 3, tòa nhà HODECO PLAZA, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Vũng Tàu
29/07/2009	Lên kế hoạch về nguồn vốn và lợi nhuận 3 năm từ 2009 đến 2011; tăng vốn điều lệ của công ty lên 135 tỷ đồng trong năm 2010; chi trả cổ tức năm 2010 là 25% bao gồm 10% bằng cổ phiếu
07/09/2009	Quyết định mua 3.400m <sup>2</sup> đất trên đường Thi Sách với giá 18.500.000đ/m <sup>2</sup> để xây dựng chung cư chất lượng cao và cho cán bộ công nhân viên công ty góp 40% vốn để xây dựng dự án
03/12/2009	Chi trả cổ tức đợt 2 năm 2009, tỷ lệ 10% bằng tiền mặt. Dự kiến thời gian chi trả sau đại hội đồng cổ đông (tháng 3/2010)

## **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát bao gồm 03 thành viên:

- Ông Lê Viết Liên – Trưởng ban
- Ông Vũ Hồng Dương – Thành viên
- Ông Phan Văn Thắng – Thành viên

Hoạt động của Ban kiểm soát được thực hiện theo quy định của Luật doanh nghiệp và điều lệ Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu.

Nội dung chủ yếu hoạt động chủ yếu của ban kiểm soát là kiểm tra việc chấp hành Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, công tác tổ chức quản lý điều hành việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, việc thực hiện chế độ chính sách pháp luật của Nhà nước và các quy chế, quy định của Công ty đã ban hành. Xem xét báo cáo tài chính hàng quý, năm.

Ông Lê Viết Liên, trưởng ban kiểm soát tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và Ban giám đốc Công ty.

Ban kiểm soát đã xem xét việc lựa chọn Công ty kiểm toán và có ý kiến với HĐQT Công ty thuê Công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2009; Đồng thời xem xét báo cáo kết quả kiểm toán của Công ty sau khi kiểm toán.

Đã tham gia góp ý kiến về nội dung các quy chế, quy định quản lý nội bộ của Công ty khi ban hành.

Đã giám sát việc chỉ đạo và triển khai hoạt động của HĐQT cũng như việc triển khai thực hiện nhiệm vụ của Ban Giám đốc điều hành.

Đồng thời cũng đóng góp nhiều ý kiến quan trọng về cơ cấu tổ chức, hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty

**Thù lao của HĐQT và Ban Kiểm soát**

**Thực hiện năm 2009**

Thù lao của HĐQT và BKS được chi trả không quá 5% trên tổng quỹ lương của công ty năm 2009. Tổng số được trích:

$$20.525 \text{ triệu đồng} \times 5\% = 1.026.250.000 \text{ triệu đồng}$$

Tiền thưởng của HĐQT và Ban kiểm soát là 2% trên tổng lợi nhuận sau thuế. Tổng số được trích:

$$62,592 \text{ tỷ đồng} \times 2\% = 1.251.840.000 \text{ triệu đồng}$$

**Kết quả thực hiện:**

- Thù lao HĐQT và BKS: 576 triệu đồng
- Tiền thưởng HĐQT và BKS: 805 triệu đồng

**Trong đó thù lao:**

- Chủ tịch HĐQT: 110 triệu đồng
- Phó Chủ tịch HĐQT: 70 triệu đồng
- Từng thành viên HĐQT: 60 triệu đồng
- Trưởng Ban kiểm soát: 48 triệu đồng
- Từng thành viên Ban kiểm soát: 24 triệu đồng

**Tiền thưởng:**

- Chủ tịch HĐQT: 156 triệu đồng
- Phó Chủ tịch HĐQT: 126 triệu đồng
- Từng thành viên HĐQT: 87 triệu đồng
- Trưởng Ban kiểm soát: 44 triệu đồng
- Từng thành viên Ban kiểm soát: 22 triệu đồng

**Giao dịch của các thành viên chủ chốt và người có liên quan trong năm 2009**

Họ và tên	Chức vụ/ quan hệ với cổ đông nội bộ	Mua	Bán	Thời gian thực hiện giao dịch	Cổ phiếu năm giữ	Ghi chú
Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	102.940		04/05/2009 - 31/07/2009	620.082	
Trần Văn Tấn	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm GD Sản xuất				116.750	
Hồ Việt Thới	TV. HĐQT kiêm GD Nhân sự				81.750	
Bùi Thị Thịnh	TV. HĐQT kiêm Kế toán trưởng				90.860	
Lê Viết Liên	Trưởng ban Kiểm soát	8.000		17/06/2009 - 19/06/2009	265.000	
Vũ Hồng Dương(1)	TV. BKS kiêm Phó phòng KHKT		4.000	23/06/2009 - 22/09/2009	7.004	Đang đăng ký bán tiếp 6.300 cp
Phan Văn Thăng(2)	TV.BKS kiêm Kế toán XN2				4.666	Đang đăng ký bán 2.380 cp
Nguyễn Thị Thanh Hà	Vợ ông Đoàn Hữu Thuận	100.000		23/03/2009 - 23/09/2009	363.263	
Lương Thị Phương(3)	Vợ ông Hồ Việt Thới				89.743	Đang đăng ký bán 30.000 cp
Trần thị Tuyết Mai	Con ông Trần Văn Tấn		400	9/9/2009	100	
Bùi Thị Việt	Em gái bà Bùi Thị Thịnh		40.000	21/09/2009 - 11/11/2009	30.000	
Bùi Thị Yến	Em gái bà Bùi Thị Thịnh		4.000	14/08/2009	4.000	

**✚ Thù lao (phụ cấp) của Ban Giám đốc**

**Kế hoạch thực hiện năm 2009**

Thù lao của Ban giám đốc được chi trả 5,56% trên tổng quỹ lương của công ty năm 2009. Số tiền được trích là:

$$23.140.000.000 \text{ (đồng)} \times 5,56\% = 1.286.584.000 \text{ (đồng)}$$

**Kết quả thực hiện**

Trong năm 2009, số tiền lương Ban giám đốc nhận được là 952 triệu đồng, bằng 74% so với kế hoạch. Cụ thể như sau:

- Tổng giám đốc: 264 triệu đồng
- Giám đốc Sản xuất: 172 triệu đồng
- Giám đốc Dự án: 172 triệu đồng
- Giám đốc Nhân sự: 172 triệu đồng
- Giám đốc Kinh doanh: 172 triệu đồng

**Tình hình nhân sự của công ty**

Số lượng cán bộ công nhân viên của công ty tính đến thời điểm ngày 31/12/2009:

Theo trình độ học vấn:

- Trên đại học: 03 người
- Đại học và Cao đẳng: 63 người
- Trung cấp: 31 người
- Lao động phổ thông: 445 người

Theo cấp quản lý:

- Quản lý: 115 người
- Nhân viên: 427 người

Tổng quỹ lương dành cho cán bộ công nhân viên trong năm 2009 là 20,5 tỷ đồng, lương bình quân 3,8 triệu đồng/người/tháng.



### **3. Báo cáo**

#### **🚩 Báo cáo của HĐQT và Ban giám đốc**

##### **A. Thực hiện kế hoạch năm 2009**

###### **Tình hình năm 2009**

- Bước vào đầu năm 2009 thị trường bất động sản có dấu hiệu chuyển từ trạng thái trầm lắng sang những khởi sắc nhất định. Các giao dịch trên thị trường trước đây hầu như đóng băng nay đã giao dịch trở lại. Tuy vậy các giao dịch đối với các căn hộ có giá trung bình thành công nhiều hơn, còn giao dịch các căn hộ có giá thành cao giao dịch vẫn hạn chế.
- Thủ tục hành chính cũng như các chính sách liên quan đến công tác đền bù giải phóng mặt bằng và thủ tục đầu tư vẫn là vướng mắc kéo dài làm cho việc triển khai các dự án đầu tư chậm.
- Giá các nguyên vật liệu mà đặc biệt là giá thép và giá gạch có giảm so với trước nhưng nay giá một số nguyên vật liệu đầu vào đang có xu hướng tăng trở lại, khó kiểm chế là yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động xây lắp và kinh doanh nhà của công ty.
- Thị trường chứng khoán đầu năm chìm sâu, đến sang quý II mới bắt đầu có dấu hiệu hồi phục tuy vậy đến gần cuối năm lại tiếp tục mất ổn định. Tình hình thực tế này ngoài việc làm giảm khả năng huy động vốn theo hướng phát hành thêm cổ phiếu, trái phiếu còn ảnh hưởng nhiều đến tâm lý các nhà đầu tư.
- Sau khi dần dần khắc phục tình trạng suy thoái kinh tế thì lại đến tình hình lạm phát quay trở lại. Nhà nước đã cắt đi một số chính sách hỗ trợ cho các doanh nghiệp, đưa ra một số chính sách thắt chặt tiền tệ và thời kỳ cuối năm gây không ít khó khăn cho công tác chuẩn bị vốn đầu tư.

Bên cạnh những hoàn cảnh trên, Công ty luôn nhận được sự quan tâm chỉ đạo, giải quyết các vướng mắc của lãnh đạo Tỉnh ủy, HĐND Tỉnh, UBND Tỉnh, các sở, ban, ngành của Tỉnh đối với sự phát triển của các doanh nghiệp trên địa bàn, sự ủng hộ tạo điều kiện của các Ngân hàng, sự hỗ trợ của các đơn vị bạn là những tác nhân quan trọng giúp cho sự phát triển của Công ty trong năm.

Trong điều kiện có nhiều biến cố lớn ảnh hưởng tới kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty như đã nêu, Ban giám đốc Công ty có những đề xuất kịp thời với HĐQT và đã sớm nhận định và đưa ra chiến lược phù hợp điều chỉnh kế hoạch và biện pháp tương xứng với xu hướng thực tiễn trong điều kiện hiện có của Công ty cộng với sự đoàn kết và nỗ lực của các CBCNV, Công ty đã thực hiện tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của năm 2009.

###### **Các hoạt động trong năm 2009**

- Khu siêu thị kết hợp chung cư và văn phòng cho thuê 21 tầng đã hoàn thành đưa vào sử dụng, đã bàn giao hết các căn hộ cho các khách hàng, hoàn thiện khu vực văn phòng. Công ty đã chuyển trụ sở về văn phòng mới tại tầng 3 HODECO Plaza vào tháng 10/2009 và đang triển khai cho thuê phần diện tích còn lại.
- Dự án đầu tư xây dựng khu trung tâm đô thị Phú Mỹ đợt đầu 21,4 ha đã hoàn thành cơ bản công tác đền bù giải phóng mặt bằng và đã hoàn thành san lấp, đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đã thẩm nhựạ cơ bản các hệ thống giao thông. Công ty đã bố trí đất cho các hộ tái định cư, chuyển nhượng hai lô đất cho Công ty TNHH Posco Việt và cho Thép Việt. Công ty cũng đã triển khai ép và thử tải cọc móng tổ hợp siêu thị- chung cư 18 tầng, đang ép cọc đại trà và chuẩn bị thi công phần thân công trình. Phần siêu thị Công ty đã ký hợp đồng khai thác với Sài Gòn Coopmark.

▪ Khu nhà ở Sao Mai- Bến Đình Phường 9 đã hoàn thành công tác san lấp, sau thời gian chờ lún theo quy định nay đã triển khai thi công xong phần kè biển và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đã thẩm nhựa xong hệ thống giao thông. Trong năm 2010 sẽ triển khai thi công phần xây dựng nhà.

▪ Khu nhà ở Tái định cư – Bến đình Phường 6 TP Vũng Tàu đã được đầu tư hoàn chỉnh, cụ thể là đường Lê Văn Lộc sau khi Công ty TNMT&ĐT thi công xong hệ thống thoát nước chung TP-VT công ty đã thi công xong đường Lê Văn Lộc nối dài, hoàn chỉnh công tác đầu tư theo dự án được lập.

▪ Khu tạm cư đồi 2 phường 10 đã đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và đã tiến hành bàn giao 199 nền cho TP Vũng Tàu để bố trí các hộ dân của dự án đồi Ngọc tước II và các dự án khác của TP Vũng Tàu vào tháng 4 năm 2009. Tuy vậy do thủ tục rườm rà nên công tác bố trí các hộ dân vẫn chưa thực hiện được.

▪ Các dự án bằng vốn ngân sách như hai trục đường số 11 và 12 trong khu đô thị Phú Mỹ đợt đầu đã thi công cơ bản hoàn thành, đang làm thủ tục thanh quyết toán. Đường vành đai Bến Đình đã được kiểm kê thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng và đấu thầu thi công, khối lượng được khoảng 60%. Đường P đã đấu thầu, đường 81 đang đền bù mặt bằng và triển khai thi công.

▪ Khu chung cư lô B -199 đường NKKN cao 18 tầng tái định cư và kinh doanh đã thi công xong móng, đã dành 200 căn hộ cho UBND TP Vũng Tàu bố trí tái định cư, số còn lại kinh doanh hết. Lô A Công ty đang xin giấy phép và dự kiến khởi công trong cuối quý 1 hoặc đầu quý 2 năm 2010.

- Trong năm Công ty đã trúng thầu thi công các công trình hơn 148 tỷ đồng, cụ thể:
  - Nhà ở chung cư cho các bộ chiến sĩ công an tại thị xã Bà Rịa (khoảng 31 tỷ) đã triển khai thi công được 90% khối lượng
  - Trung tâm chỉ huy Công an Tỉnh (khoảng 34 tỷ) đã thi công xong móng.
  - Hệ thống thoát nước Lê Văn Lộc hơn 1 tỷ đã triển khai thi công xong.
  - Công ty đã trúng thầu một gói trường Lê Quý Đôn (gần 60 tỷ) đang làm công tác chuẩn bị thi công.
  - Trúng thầu Cơ sở vật chất của Tổng cục cảnh sát tại Thủ Đức 8 tỷ đã thi công xong còn 14 tỷ đang triển khai công tác chuẩn bị.

- Công ty đang hoàn thành thủ tục đầu tư các dự án:
  - Dự án khu nhà ở Hải Đăng (khu nhà ở kết hợp công trình công cộng) 49ha tại phường 12 đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Công ty đang triển khai thỏa thuận với các hộ dân để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện dự án theo sự cho phép của UBND Tỉnh. Công ty đã thỏa thuận được hơn 15ha và đang lập thủ tục xin thu hồi đất theo quy định.
  - Công ty cũng đã trình duyệt xong quy hoạch chi tiết 1/500 các dự án:
    - Cụm tiểu thủ công nghiệp và đô thị Phước Thặng 123ha ở phường 12 TP Vũng tàu
    - Dự án khu nhà ở HODECO Sea Village 4,7ha ở phường 10
    - Lập dự án đầu tư khu nhà ở tây đường 3/2 diện tích khoảng 6,1ha phường 11 Thành phố Vũng Tàu.
    - Lập và trình duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 khu đô thị sinh thái “ Vũng Tàu Wonderland” phường 12.
  - Công ty đã kết hợp với Tổng cục cảnh sát đấu thầu và đã trúng thầu mua đất để đầu tư khu nhà ở chiến sĩ và cán bộ tại phường Thạnh xuân quận 12 với diện tích 5,1ha, giá mua đất hơn 80 tỷ đồng.

- Công ty cũng đã chuẩn bị đầu tư và tìm các dự án, cơ hội đầu tư mới. Cụ thể trong năm Công ty đã mua lô đất 3.400 m<sup>2</sup> mặt tiền đường Thi Sách để đầu tư một khu chung cư chất lượng cao 31 tầng tại đây. Hiện công ty đang trình sở Xây dựng thông qua thiết kế sơ bộ.
- Công ty đã duy trì tốt công tác thực hiện quản lý chất lượng theo hệ thống ISO 9001-2000 và đang triển khai thực hiện quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008.
- Trong năm công ty cũng đã bước đầu củng cố hệ thống tổ chức các đơn vị, xí nghiệp, tuyển dụng thêm nhiều nhân viên để vừa trẻ hóa đội ngũ cán bộ vừa mở rộng quy mô hoạt động.
- Công ty đã hoàn thành và đưa vào khai trương hoạt động sàn giao dịch bất động sản. Công tác tiếp thị kinh doanh bước đầu có nhiều dấu hiệu đổi mới.

### **Các mặt còn tồn tại trong năm 2009**

Trong năm 2009 Công ty chưa triển khai được khu nhà ở hai bên đường Thống nhất nối dài (Công ty đã hủy dự án và đề nghị UBND tỉnh thu hồi), đường vào khu 3B – NKKN và triển khai xây dựng nhà máy gạch tại Mỹ Xuân do đền bù giải phóng mặt bằng chưa thực hiện được vì nhiều hộ sử dụng đất không hợp tác.

### **Kết quả đạt được năm 2009**

- Giá trị sản lượng: 550 tỷ đồng (bằng 110% của năm 2008).
- Doanh thu: 304,7 tỷ đồng (bằng 102% của năm 2008)
- Lợi nhuận trước thuế: 87,9 tỷ đồng (bằng 198% của năm 2008)
- Thu nhập bình quân: 6 triệu đồng/ người/ tháng
- Nộp ngân sách: 25 tỷ đồng
- Chia cổ tức dự kiến: 20%

Xét về chỉ tiêu và giá trị sản xuất kinh doanh năm 2009, Công ty vẫn giữ vững tốc độ phát triển đã đạt được và vượt các chỉ tiêu đã đề ra.

### **Công tác xã hội**

Trong năm 2009, Công ty thực hiện tốt công tác Xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sĩ, tích cực ủng hộ quỹ xóa đói giảm nghèo, chương trình học sinh nghèo hiếu học và các chương trình xã hội khác do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên Đoàn Lao Động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi, nuôi 10 em bị chất độc da cam suốt đời.

Công ty đã chi 444 triệu đồng để thực hiện công tác xã hội cho:

- Quỹ xóa đói giảm nghèo, từ thiện xã hội: 228,6 tr. đồng
- Ủng hộ xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương: 115 tr. đồng
- Ủng hộ người bị chất độc da cam, thương binh liệt sĩ: 45,3 tr. đồng
- Ủng hộ đồng bào bị bão lụt: 55,2 tr. đồng

Trong năm 2009 công ty đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ nộp bảo hiểm cho CB-CNV trong Công ty.

Phong trào thi đua năm 2009 trong Công ty đã được phát động rộng rãi, mọi người hăng hái tham gia và đã đạt được nhiều thành quả. Nhiều CB-CNV đạt được các danh hiệu thi đua như giấy khen của Sở xây dựng, Đảng ủy khối, còn các danh hiệu khen thưởng cao hơn đang được trình lên các cấp xét duyệt.

## **B. Phương hướng và kế hoạch năm 2010**

### **Tình hình năm 2010**

- Bước vào năm 2010 thị trường bất động sản tuy có khởi sắc nhưng vẫn tập trung vào loại các căn hộ có giá thành trung bình khá trở xuống, còn các căn hộ chất lượng cao giá thành 14tr/m<sup>2</sup> trở lên thị trường vẫn ảm đạm.

- Thị trường chứng khoán đã quay đầu đi lên, mặc dù thị trường vẫn chưa ổn định, nhưng tâm lý các nhà đầu tư đã vững vàng hơn. Năm nay là cơ hội để công ty tiếp tục tăng vốn điều lệ, tăng năng lực hoạt động của Công ty bằng hình thức phát hành thêm cổ phiếu. Thủ tục đầu tư, chính sách đền bù giải phóng mặt bằng vẫn là vướng mắc kéo dài dẫn đến việc triển khai các dự án đầu tư chậm.

- Giá các nguyên vật liệu mà đặc biệt là giá thép và giá gạch đã tăng lên nhiều so với trước đây, giá một số nguyên vật liệu đầu vào khác cũng đang có xu hướng tăng là yếu tố ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh nhà của Công ty.

- Đầu năm 2010 Chính phủ đã giảm mức hỗ trợ lãi suất 4% xuống còn 2% và hoãn chế đối với một số khoản vay vốn lưu động so với trước. Bên cạnh đó nhà nước cũng hạn chế cho vay với hoạt động chứng khoán và bất động sản, lượng tiền lưu thông trong các ngân hàng đang giảm và chậm lại, xu hướng tăng lãi suất cơ bản có khả năng xảy ra trong thời gian trước mắt.

- Sự quan tâm chỉ đạo, giải quyết các vướng mắc của lãnh đạo Tỉnh ủy, HĐND Tỉnh, UBND Tỉnh, các sở, ban, ngành của tỉnh đối với sự phát triển của các doanh nghiệp trên địa bàn, sự tạo điều kiện của các ngân hàng, sự hỗ trợ của các đơn vị bạn là tiền đề cho sự phát triển của Công ty trong thời gian tới.

- Sự đoàn kết và quyết tâm, linh hoạt và nhạy bén của tập thể HĐQT cũng như ban lãnh đạo công ty trong việc thực hiện nhiệm vụ được giao, trong quá trình đối mặt với khó khăn, thử thách cùng với sự cố gắng, nỗ lực, vươn lên vượt khó của tập thể cán bộ CNV công ty luôn là nhân tố để công ty chúng ta vượt qua các trở ngại, hoàn thành nhiệm vụ.

- Năm 2010 là năm sẽ diễn ra nhiều sự kiện lớn: là năm có nhiều ngày kỷ niệm quan trọng( 80 năm ngày thành lập Đảng, 35 năm ngày giải phóng miền Nam thống nhất đất nước, 120 năm ngày sinh Chủ tịch Hồ Chí Minh, 65 năm ngày quốc khánh, kỷ niệm 1000 năm Thăng Long – Hà Nội)...: là năm mà đại hội Đảng các cấp tổ chức để tiến tới đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XI. Lập thành tích chào mừng các sự kiện trọng đại trên là nguồn động lực để chúng ta tập trung toàn bộ nhiệt huyết của mình cho việc hoàn thành kế hoạch đề ra. Năm nay sẽ có nhiều cơ hội và thách thức đối với chúng ta.

### **Các mục tiêu chủ yếu trong năm 2010**

- Đẩy mạnh công tác thi công Lô B chung cư 18 tầng tại 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa ( 510 căn) và khởi công Lô A(272 căn) vào quý I /2010.

- Triển khai thi công khu sườn nhà ở Sao Mai – Bến Đình.

- Tiếp tục hoàn thiện công tác đền bù và đầu tư xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật và đưa vào kinh doanh khu đô thị Phú Mỹ đợt đầu. Thực hiện đầu tư khu nhà ở 18 tầng kết hợp siêu thị đầu tiên trong khu đô thị này với quy mô 352 căn hộ và 5000m<sup>2</sup> siêu thị. Chính thức động thổ xây dựng vào ngày 05/01/2010.

- Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư để có thể triển khai đầu tư xây dựng chung cư 18 tầng ở khu vực trong dự án đôi 2 phường 10 khoảng 405 căn hộ và chung cư Bình Giã để khởi công xây dựng vào thời điểm thích hợp.
- Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư để có thể khởi công xây dựng chung cư 31 tầng gồm 448 căn hộ ở đường Thi Sách phường Thắng Tam vào cuối năm 2010 hoặc đầu năm 2011.
- Đẩy mạnh công tác phối hợp với UBND Tp. Vũng Tàu xin chủ trương để bố trí dân vào khu tạm cư đôi 2 phường 10 nhằm phục vụ cho các dự án trên địa bàn trong đó có các dự án của chúng ta.
- Hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng đợt 01 tại khu biệt thực đôi Ngọc Tước II để đưa vào kinh doanh.
- Triển khai thi công hoàn chỉnh và hoàn thành công tác thanh quyết toán đường số 11,12,đường P, đường 81 trong khu đô thị Phú Mỹ, đường vành đai Bến Đình.
- Triển khai việc thỏa thuận với dân, công tác thu hồi đất và đền bù, công tác chuẩn bị khác để triển khai dự án khu nhà ở Hải Đăng 49ha ở phường 12 Tp. Vũng Tàu.
- Triển khai cùng các đối tác liên doanh lập dự án đầu tư các dự án thuộc công ty trúng đấu giá gồm: " HODECO SEAVILLAGE" diện tích 4,7ha ở phường 10 và dự án khu nhà ở phía Tây đường 3/2 phường 11 Tp. Vũng Tàu với diện tích khoảng 06 ha.
- Lập và phê duyệt dự án cụm Tiểu thủ công nghiệp – Đô thị Phước Thắng 123 ha sau khi quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án được phê duyệt và thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư khác để triển khai dự án. Đã hoàn chỉnh thủ tục để trình sở xây dựng thẩm định quy hoạch chi tiết 1/2000 dự án khu đô thị sinh thái "VŨNG TÀU WONDERLAND" TẠI PHƯỜNG 12 Tp. Vũng Tàu. Hình thành một dự án mới cho sự phát triển của công ty trong tương lai.
- Lập quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở cán bộ chiến sĩ trong liên doanh với Tổng cục Cảnh sát để trình duyệt đồng thời lập dự án đầu tư và thiết kế theo thủ tục đầu tư quy định để cuối năm 2010 hoặc đầu năm 2011 khởi công xây dựng.
- Triển khai thực hiện tốt các dự án được giao làm chủ đầu tư như: đường vành đai Bến Đình, đường 11, đường 12 , đường 81, đường P trong khu đô thị Phú Mỹ đợt đầu, kết hợp công tác thanh quyết toán để thu hồi vốn.
- Công ty nghiên cứu tham gia các chương trình nhà ở xã hội do Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đưa ra.
- Công ty cũng sẽ nghiên cứu một vài phương án về giải pháp nhà ở cho người có thu nhập chưa cao trên địa bàn.
- Tiếp tục triển khai công tác chuẩn bị đầu tư, trong đó chủ yếu đẩy mạnh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án.
- Nghiên cứu phương án tiếp tục cơ cấu lại bộ máy hoạt động công ty, sắp xếp lại các đơn vị trực thuộc để phát huy năng lực hoạt động sẵn có của từng đơn vị mà cụ thể là chuyển các xí nghiệp trực thuộc thành công ty cổ phần.
- Đẩy mạnh việc tham gia đấu thầu, nhận thầu, xây lắp các công trình trên địa bàn.
- Triển khai hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001 – 2000.

### **Chỉ tiêu kế hoạch 2010**

- Giá trị sản lượng: 600 tỷ đồng



- Doanh thu: 400 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 120 tỷ đồng
- Thu nhập bình quân: 7 triệu đồng/người/tháng
- Chia cổ tức dự kiến: 25% năm

### **Công tác xã hội 2010**

Trong năm tới Công ty sẽ tiếp tục tham gia tích cực công tác xã hội, tham gia các chương trình xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ các quỹ phòng chống bão lụt, nuôi dưỡng bà mẹ liệt sỹ, gia đình liệt sỹ, quỹ xóa đói giảm nghèo và chương trình học sinh nghèo hiếu học do UBND Tỉnh, Mặt Trận Tổ Quốc, Liên đoàn Lao động cũng như các cơ quan chức năng khác kêu gọi.

Dự trù năm 2010 dành trên 500 triệu đồng cho quỹ hỗ trợ các hoạt động xã hội.

### **Các biện pháp thực hiện**

Để thực hiện được các chỉ tiêu kế hoạch trên, Công ty cần thực hiện các biện pháp sau:

- Đẩy mạnh công tác đền bù giải phóng mặt bằng các dự án kết hợp đưa ra các biện pháp thỏa thuận bồi thường, đổi đất, liên doanh góp vốn với các chủ sở hữu, quyền sử dụng đất trong các dự án để triển khai các bước tiếp theo.
- Tăng cường bám sát việc triển khai các thủ tục hành chính để hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư, với thời gian ngắn, hiệu quả cao.
- Sắp xếp lại các đơn vị sản xuất kinh doanh, chuyển các xí nghiệp trực thuộc thành công ty cổ phần.
- Giao cho Giám đốc nhân sự chủ trì cùng các phòng, xí nghiệp tăng cường công tác đào tạo, tuyển dụng các cán bộ có năng lực để đảm đương được các nhiệm vụ trong thời gian tới.
- Giao cho Giám đốc kinh doanh tiếp tục hoàn thiện sàn giao dịch BĐS để quản lý tiếp thị, thực hiện các dịch vụ giao dịch bất động sản và khai thác BĐS trong công ty.
- Chất lượng sản phẩm: duy trì tốt việc áp dụng hệ thống IS 9001 – 2000 một cách thường xuyên và phải được tuyên truyền quán triệt đến tận từng CBCNV.
- Nâng cao an toàn lao động trên các công trình.
- Tổ chức hưởng ứng các hoạt động chào mừng các ngày lễ lớn trong năm, kết hợp với Công đoàn phát động các phong trào thi đua yêu nước nhằm tạo thêm động lực thúc đẩy việc hoàn thành vượt mức nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của đơn vị, nâng cao đời sống chính trị và tinh thần của tập thể cán bộ, công nhân viên.

### **Biện pháp về nguồn vốn**

- Đa dạng hóa nguồn vốn trong hoạt động và cơ cấu lại nguồn vốn.
- Thực hiện việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

## **Báo cáo của Ban kiểm soát**

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 đến 31 tháng 12 năm 2009, Ban Kiểm Soát đã chú trọng đến những hoạt động kiểm tra, giám sát trên một số lĩnh vực sau:

▪ **Kiểm soát chiến lược:** xem xét, đánh giá hoạt động của Hội Đồng Quản Trị trong suốt niên độ liên quan đến việc thực hiện các kế hoạch tài chính và kế hoạch hoạt động của năm 2009 đã được Đại Hội Cổ Đông năm 2009 thông qua.

▪ **Kiểm soát hoạt động:** xem xét, đánh giá các hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh từ đó đề xuất những kiến nghị và giải pháp phù hợp cho ban lãnh đạo.

▪ **Kiểm soát báo cáo tài chính:** kiểm tra, giám sát các báo cáo tài chính hàng quý nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp chặt chẽ với Kiểm toán độc lập để xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến báo cáo tài chính; giám sát ban lãnh đạo trong việc thực thi những kiến nghị do Kiểm toán đưa ra.

Ban kiểm soát kính trình Đại Hội kết quả giám sát các mặt chiến lược, hoạt động, và tài chính của Công ty Cổ phần phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 như sau:

### **Về kết quả sản xuất kinh doanh**

Công tác kế toán Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng theo quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Ban Kiểm soát đồng ý với các số liệu Báo cáo tài chính do Công ty lập và được Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn Tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt kiểm toán.

Năm 2009 trong tình hình nền kinh tế thế giới có nhiều chuyển biến tích cực nói chung cũng như sự phục hồi của nền kinh tế trong nước, thị trường bất động sản ấm dần lên, HĐQT công ty đã có Nghị quyết điều chỉnh kế hoạch lợi nhuận đã được ĐHCĐ 2009 thông qua từ mức 45 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế thành 60 tỷ đồng. Kết quả thực hiện năm 2009 với 1 số chỉ tiêu chủ yếu như sau:

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2009</b>	<b>Năm 2008</b>	<b>Tăng/giảm</b>
Tổng tài sản	776,598	564,904	38,59%
Doanh thu	304,686	301,011	1,26%
Lợi nhuận trước thuế	87,928	44,360	98,21%
Lợi nhuận sau thuế	77,325	33,893	128,14%
LN của cổ đông sở hữu CP	62,592	26,885	132,81%

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

Phần lớn lợi nhuận được thực hiện từ hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Doanh thu năm 2009 được ghi nhận chủ yếu từ các dự án: Chung cư kết hợp siêu thị 21 tầng HODECO Plaza, Khu nhà ở đôi 2 phường 10, dự án khu đô thị Phú Mỹ, Khu nhà ở Sao Mai – Bến Đình. Đóng góp của các đơn vị trực thuộc vào lợi nhuận chung của Công ty là không đáng kể.

### **Tăng giảm vốn điều lệ & cơ cấu cổ đông**

▪ Trong năm 2009, theo nghị quyết của Đại Hội cổ đông bất thường (hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc tăng vốn, công ty thực hiện tăng vốn điều lệ lên 108 tỷ đồng.

▪ Ngày 18/09/2009 Công ty đã bán toàn bộ 201.130 cổ phiếu quỹ. Ngày 16/11/2009, công ty đã tiến hành chốt danh sách cổ đông thực hiện việc tăng vốn điều lệ.

▪ Theo đó: Công ty chi trả cổ tức đợt I năm 2009 bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 10% và chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 22,87% với giá 20.000đ/cp. Kết quả: Công ty đã phát hành 2.669.391 cổ phần, trong đó có 55 cổ phiếu quỹ (mua lại cổ phiếu lẻ của việc chi trả cổ tức) nâng vốn điều lệ lên 107.973.910.000 đồng. Công ty cũng đã được cấp giấy phép đăng ký kinh doanh với vốn điều lệ mới này.

▪ Ngày 22/02/2010 toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm đã chính thức giao dịch bổ sung tại Sở giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.

▪ Trong năm 2009, trong cơ cấu cổ đông có thêm 1 cổ đông lớn là Công ty CP Chứng khoán VNDirect với tỷ lệ sở hữu hiện tại là 7,24%.

▪ Cũng trong năm 2009, phần vốn nhà nước do UBND Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu quản lý đã được chuyển về cho Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) quản lý với tỷ lệ 14,97%.

Cơ cấu vốn cổ đông sau khi hoàn thành việc trả cổ tức và chào bán cho cổ đông hiện hữu như sau:

- **Cổ đông trong nước:** 10.205.292 cổ phần, chiếm 94,52%, trong đó:
  - Cổ đông Nhà nước: 1.616.341 cổ phần, chiếm tỷ lệ: 14,97%
  - Cổ đông là tổ chức: 1.271.180 cổ phần, chiếm tỷ lệ: 11,78%
  - Cổ đông là cá nhân: 7.317.771 cổ phần, chiếm tỷ lệ: 67,77%
- **Cổ đông nước ngoài :** 592.099 cổ phần, chiếm 5,48% trong đó:
  - Cổ đông cá nhân: 131.131 cổ phần, chiếm tỷ lệ: 1,21%
  - Cổ đông tổ chức: 460.968 cổ phần, chiếm tỷ lệ: 4,27%

### **Hoạt động của Hội đồng Quản trị**

Hội đồng Quản trị gồm 7 thành viên và Ban kiểm soát 3 thành viên đang giữa nhiệm kỳ 2006-2011.

Trong năm 2009, Ban kiểm soát không phát hiện trường hợp bất thường nào gây hại cho Công ty trong hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban giám đốc và các cán bộ quản lý khác của Công ty.

Ban kiểm soát đánh giá cao tính năng động, kịp thời trong các hoạt động điều hành quá trình sản xuất kinh doanh của Công ty. Về cơ bản năm 2009 HĐQT Công ty và ban giám đốc đã thực hiện hoàn thành nhiệm vụ của mình.

Trong năm 2009 HĐQT Công ty đã quyết định hợp lý, đúng thời điểm trong việc chuyển nhượng các nền đất xây dựng thuộc dự án khu đô thị mới Phú Mỹ, chào bán các căn hộ thuộc Lô B chung cư 18 tầng đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa. Ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với tổng cục cảnh sát, nhận chuyển nhượng 3.400m<sup>2</sup> đất tại đường Thi Sách, phường Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu.

### **Kết quả hoạt động đầu tư dự án mới của công ty**

Trong năm 2009, Công ty đã tích cực trong việc nhận chuyển nhượng và tích lũy quỹ đất tại các dự án của công ty, tuy nhiên do sự phức tạp của công tác đền bù giải tỏa cũng như sự hạn hẹp của nguồn vốn nên công tác này sẽ được tiếp tục đẩy mạnh trong năm 2010. Công ty đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở Cán bộ chiến sỹ tại phường Thạnh Xuân, Q12 thành phố Hồ Chí Minh với Tổng Cục cảnh sát. Dự án là đầu mối quan trọng trong quá trình phát triển của công ty, đưa thương hiệu HODECO ra khỏi phạm vi tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu. Tiếp tục công tác chuẩn bị đầu tư tư các dự án nhà cao tầng, Ngoài ra, Công ty

cũng đã tham gia và trúng thầu các dự án xây lắp như Nhà trung tâm chỉ huy thuộc dự án Trụ sở Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Lô C trường Trung Học Phổ thông chuyên Lê Quý Đôn tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

### **Kết quả một số hoạt động khác của công ty**

Trong năm 2009 Công ty cũng đã tham gia tích cực một số các hoạt động xã hội và từ thiện như báo cáo của HĐQT.

### **Một số kiến nghị**

Ban kiểm soát công ty có một số đề xuất với HĐQT và Ban giám đốc công ty như sau:

- Đẩy nhanh việc tổ chức, sắp xếp lại các đơn vị trực thuộc để tăng tính hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Tiếp tục cải tiến chế độ tiền lương, hình thức tuyển dụng nhằm thu hút lao động có trình độ, kinh nghiệm.
- Tiếp tục nghiên cứu đa dạng hóa các sản phẩm để giảm bớt các rủi ro, trong đó có sự phân khúc tìm hiểu các sản phẩm nhà đất, nghiên cứu sản phẩm mới như căn hộ cao cấp, căn hộ, văn phòng cho thuê, nhận thầu xây lắp...
- Xây dựng hoàn thiện sàn giao dịch bất động sản, coi trọng việc ứng dụng công nghệ thông tin, công tác PR, Marketing giới thiệu sản phẩm.
- Công ty cần chủ động hơn về tài chính bằng các biện pháp có thể nhằm tăng được nguồn vốn chủ sở hữu, tiền mặt, tiền gửi có thể chủ động lâu dài trong tình hình nền kinh tế có thể còn nhiều khó khăn và sự thắt chặt chính sách tiền tệ của Chính phủ nhằm hạn chế lạm phát. Trong đó chú trọng công tác thu hồi công nợ, các biện pháp bán hàng hiệu quả.

## **4. Hoạt động trong năm**

### **Các sự kiện trong năm**

1. Ngày 26/10/2009, HODECO và Tổng cục cảnh sát đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng Dự án nhà ở Gò Sao, Quận 12, TPHCM với tỷ lệ tham gia góp vốn của HODECO là 65% và Tổng cục cảnh sát là 35%.



2. Ngay trong ngày đầu khai trương Sàn bắt động sản HODECO ngày 12/10/2009, toàn bộ hơn 300 căn hộ thuộc lô B chung cư 18 tầng đường Nam kỳ Khởi nghĩa, Phường 3, Tp. Vũng Tàu đã được bán hết.

Lô B chung cư 199 Nam kỳ khởi nghĩa bao gồm 510 căn hộ, 1 tầng hầm, tầng 1 sử dụng chung và một tầng dịch vụ, trong đó có 200 căn hộ dành bán cho UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phục vụ tái định cư.

Do số lượng khách hàng đăng ký mua quá nhiều so với số lượng căn hộ chào bán, nên Công ty đã dùng hình thức bốc thăm xác định khách hàng được mua trong đợt này. Đến ngày 19/10/2009 Công ty đã thu được gần 60 tỷ đồng tiền thanh toán mua nhà đợt 1.

Số khách hàng không trúng bốc thăm (khoảng 600 khách hàng) công ty sẽ bố trí bốc thăm trong đợt I bán các căn hộ thuộc lô A chung cư 18 tầng đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa.

3. Ngày 14/10/2009, ban quản lý dự án thuộc sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã gửi công văn số 326/TB.XL13 thông báo HODECO trúng thầu gói thầu số 13, xây lắp và thiết



bị các hạng mục Khối C (C1 và C2), dự án Trường THPT chuyên Lê Quý Đôn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng giá trị hợp đồng khoảng 60 tỷ đồng.

4. Ngày 12/10/2009, HODECO chuyển đến trụ sở mới tại tầng 03, tòa nhà HODECO PLAZA, 36 Nguyễn Thái Học, phường 7, Thành phố Vũng Tàu.

5. Ngày 8/9/2009, Công An Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã cùng HODECO khởi công xây dựng Nhà trung tâm chỉ huy thuộc dự án Trụ sở Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với tổng giá trị hơn 34 tỷ đồng.



6. Ngày 26/6/2009 tại Thành phố Vũng Tàu, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – CN Vũng Tàu và Ngân hàng Công Thương Việt Nam – CN Vũng Tàu cùng HODECO long trọng tổ chức lễ ký thỏa thuận đồng tài trợ vốn thực hiện Đầu tư – xây dựng dự án khu nhà ở Gò Sao, Quận 12, Tp Hồ Chí Minh với tổng vốn tài trợ thực hiện dự án là 500 tỷ đồng.

7. Tháng 06/2009 HODECO ký hợp đồng chuyển nhượng 5.000m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà chung cư cao tầng thuộc lô H, dự án khu đô thị mới Phú Mỹ huyện Tân Thành cho Công ty Cổ phần Thép Thép Việt với tổng giá trị chuyển nhượng là 18 tỷ đồng.

8. Ngày 04/2/2009, HODECO khởi công xây dựng Chung cư 18 tầng (lô B) tại số 197 - 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP.Vũng Tàu.

9. Ngày 9/1/2009, HODECO tổng kết công tác sản xuất kinh doanh năm 2008 và đón nhận Huân chương Lao động hạng Ba.

10. Ngày 3/2/2009, HODECO ký hợp đồng nhận thầu xây lắp gói thầu Hệ thống kho vật chứng thuộc Tổng cục Cảnh sát.



## **Những thay đổi về luật pháp và môi trường kinh doanh trong năm**

Hoạt động chính trong lĩnh vực bất động sản, do đó giống như các doanh nghiệp cùng ngành, tình hình kinh doanh của HODECO bị chi phối bởi các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của Công ty, trong đó phải kể đến Luật đất đai, Luật xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở.

Năm 2008 và đầu năm 2009, hoạt động kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn. Nhưng cho đến nay, thị trường bất động sản nước ta đã có sự phục hồi, tăng trưởng trở lại góp phần lôi kéo các ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh khác phát triển. Cuộc khủng hoảng vừa rồi cho thấy, vai trò của các chính sách của nhà nước đối với các lĩnh vực nói chung và đặc biệt đối với lĩnh vực bất động sản là rất quan trọng.

Bên cạnh gói kích cầu 1 tỷ USD hỗ trợ lãi suất cho các doanh nghiệp vừa qua, Chính phủ còn tăng cường đầu tư vào các lĩnh vực như trường học, giao thông, hạ tầng. Ngoài ra các quyết định như 66/2009/QĐ – TTg và 67/2009/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ cũng ban hành nhiều cơ chế như miễn giảm tiền đất, miễn giảm thuế, hỗ trợ tín dụng và nhiều cơ chế chính sách ưu đãi khác để khuyến khích các doanh nghiệp huy động nguồn vốn thực hiện việc đầu tư, xây dựng...

Ngân hàng cũng có những hỗ trợ cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, chính sách cho vay đối với người có thu nhập thấp để mua nhà. Chính sách cho người nước ngoài mua nhà và mở rộng quyền cho Việt kiều sở hữu nhà ở Việt Nam cũng góp phần làm cho thị trường bất động sản có những chuyển biến tích cực.

Những tác động tích cực trên trong năm vừa qua đã góp phần đưa kết quả sản xuất kinh doanh của HODECO vượt dự báo.

Tuy nhiên, bên cạnh đó vẫn có nhiều vướng mắc và khó khăn. Chính sách đền bù và giải phóng mặt bằng còn nhiều bất cập, gây không ít khó khăn cho công ty trong việc triển khai các dự án. Công ty phải đề nghị UBND Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thu hồi dự án Chung cư hai bên đường Thống Nhất do đường Thống Nhất nối dài chưa triển khai xây dựng được, việc đền bù giải tỏa và đầu tư dự án khu nhà ở hai bên đường Thống Nhất là khó khả thi và kéo dài, và quan trọng để tránh làm ảnh hưởng tới cuộc sống của người dân trong khu vực dự án.

Thuế thu nhập cá nhân đối với các trường hợp chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận quà tặng (thông tư 161 ngày 12/08/2009 của Bộ tài chính). Theo đó, kể từ cuối tháng 9/2009 trở đi, nhà đầu tư Bất động sản sẽ phải nộp thuế 2% giá trị hợp đồng chuyển nhượng hoặc 25% phần chênh lệch giữa giá gốc và giá bán. Điều đó đã làm cho thị trường Bất động sản bị trầm lắng. Vì vậy, cũng ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

**Danh mục dự án và quỹ đất**

Mô tả	% sở hữu	DT đất (m <sup>2</sup> )	Khởi công	Hoàn thành	DT sàn có thể bán (m <sup>2</sup> )	DT sàn có thể cho thuê (m <sup>2</sup> )	DT nền có thể bán (m <sup>2</sup> )
<b>Dự án đã hoàn thành</b>							
Chung cư 15 tầng TTM	100	6.400	2002	2005	<b>26.774</b>	n/a	n/a
Chung cư 21 tầng TTTM	100	10.818	2006	2008	<b>46.577</b>	<b>15.942</b>	n/a
Cum du lịch Thùy Vân	50	18.166	2004	2008	n/a	n/a	<b>15.268</b>
Đôi 2, Phường 10 - Dự án 1	28	164.560	2004	2009	n/a	n/a	<b>70.207</b>
Đôi 2, Phường 10 - Dự án 2	100	40.000	2004	2009	n/a	n/a	<b>19.900</b>
Nhà ở và TĐC Bến Đình	100	59.750	2003	2009	n/a	n/a	<b>31.302</b>
<b>Dự án đang thực hiện</b>							
Chung cư 18 tầng Phú Mỹ	100	4.000	2010	2012	<b>28.070</b>	<b>5.000</b>	n/a
Chung cư Đôi 2, Phường 10	100	4.218	2010	2011	<b>31.427</b>	-	n/a
Chung cư NKKN Lô A	100	2.690	2010	2012	<b>24.104</b>	<b>6.000</b>	n/a
Chung cư NKNN Lô B	100	4.038	2008	2011	<b>42.755</b>	-	n/a
KDC đợt đầu Đô thị Phú Mỹ	100	214.500	2008	2011	-	-	<b>123.703</b>
Khu nhà ở Đôi Ngọc Tước 2	100	143.436	2009	2012	-	-	<b>74.456</b>
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình	100	25.750	2007	2010	-	-	<b>18.141</b>
<b>Dự án đang triển khai chuẩn bị đầu tư</b>							
HODECO Sea Village	73	47.400	2010	n/a	n/a	n/a	<b>34.264</b>
Chung cư đường Thi Sách	60	3.400	2011	2014	n/a	n/a	n/a
Khu nhà ở Gò Sao, Quận 12	65	51.000	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Chung cư đường Bình Giã	100	3.560	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Khu nhà ở Tây đường 3/2	72	61.131	2010	2013	n/a	n/a	<b>39.742</b>
<b>Quỹ đất</b>							
Hải Đăng Phường 12	100	490.349	2011	2016	n/a	n/a	<b>232.724</b>
Phước Thắng	100	1.238.050	2011	n/a	n/a	n/a	<b>383.343</b>
Vũng Tàu Wonderland	100	2.340.000	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

**Dự án phân theo tiến độ**

	<b>m2 đất</b>	<b>%</b>
Đã hoàn thành	299.694	6,1%
Đang thực hiện	398.632	8,1%
Chuẩn bị thực hiện	166.491	3,4%
Quỹ đất (đang đền bù giải tỏa)	4.068.399	82,5%
	<b>4.933.216</b>	<b>100,0%</b>

**Dự án phân theo địa bàn**

	<b>m2 đất</b>	<b>%</b>
Trong thành phố Vũng Tàu	4.663.716	94,5%
Bà Rịa Vũng Tàu	218.500	4,4%
TP. Hồ Chí Minh	51.000	1,0%
	<b>4.933.216</b>	<b>100,0%</b>

**5 dự án hoàn thành, tổng diện tích 30ha**

Là những dự án đã hoàn thành xây dựng và bàn giao cho khách hàng, doanh thu đã ghi nhận

1. Chung cư 15 tầng – 0,64ha
2. Cụm du lịch Thùy Vân - 1,8ha
3. Chung cư 21 tầng - 1,1ha
4. Khu nhà ở Đồi 2, P.10 – 20,5ha
5. Khu nhà ở và tái định cư Bến Đình - 6ha

	<b>m2 đất</b>	<b># sản phẩm</b>	<b>m2 có thể cho thuê</b>	<b>m2 có thể bán</b>	<b>% m2 có thể bán</b>
Căn hộ chung cư	17.218	893	15.942	73.351	34,9%
Nền đất (biệt thự, nhà vườn, nhà phố)	264.310	809	-	121.409	57,8%
Nền đất xây khách sạn	18.166	13	-	15.268	7,3%
	<b>299.694</b>		<b>15.942</b>	<b>210.029</b>	<b>100,0%</b>

**6 dự án đang thực hiện, tổng diện tích 39ha**

Là những dự án chuẩn bị khởi công hoặc đang triển khai đầu tư hạ tầng hoặc đang xây dựng.

- |                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| 1. Khu đô thị mới Phú Mỹ              | - 21,45ha |
| 2. Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình         | - 2,58ha  |
| 3. Khu nhà ở Đồi Ngọc Tước 2          | - 14,3ha  |
| 4. Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa     | - 0,67ha  |
| 5. Chung cư 18 tầng khu đô thị Phú Mỹ | - 0,4ha   |
| 6. Chung cư Đồi 2, P.10               | - 0,4ha   |

Dự án đang thực hiện	m2 đất	# sản phẩm	m2 có thể cho thuê	m2 có thể bán	% m2 có thể bán
Căn hộ chung cư	14.946	1.542	11.000	126.356	36,9%
Khu dân cư	383.686				
▪ Nền đất (biệt thự, nhà vườn, nhà phố)		845	-	164.444	48,0%
▪ Nền đất xây chung cư		12	-	51.856	15,1%
	<b>398.632</b>		<b>11.000</b>	<b>342.656</b>	<b>100,0%</b>

Dự án đang thực hiện	DT sàn/nền có thể bán	DT sàn/nền đã bán đến 2009	Tổng giá trị HĐ ký kết đến 2009	Giá bình quân đã bán
	m2	m2	tr. Đồng	tr. đồng/m2
Chung cư 18 tầng Phú Mỹ	28.070	-	-	-
Chung cư Đồi 2, Phường 10	31.427	-	-	-
Chung cư NKKN Lô A	24.104	-	-	-
Chung cư NKNN Lô B	42.755	24.290	250.266	10,3
KDC đợt đầu Đô thị Phú Mỹ	123.703	26.437	84.847	3,2
Khu nhà ở Đồi Ngọc Tước 2	74.456	-	-	-
Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình	18.141	7.850	57.070	7,3
	<b>342.656</b>	<b>58.577</b>	<b>392.183</b>	

**5 dự án đang triển khai chuẩn bị đầu tư, tổng diện tích 16,6ha**

Đã hoàn thành đền bù giải tỏa hoặc mua lại đất sạch, sẵn sàng để phát triển cơ sở hạ tầng

<b>Dự án đang triển khai chuẩn bị đầu tư</b>	<b>% sở hữu</b>	<b>Diện tích đất (m2)</b>	<b>Thời gian khởi công dự kiến</b>	<b>Thời gian hoàn thành</b>	<b>DT nền có thể bán (m2)</b>	<b>Tổng chi phí đầu tư (tỷ đồng)</b>	<b>Tình trạng pháp lý</b>
HODECO Sea Village	73%	47,400	2010	n/a	34,264	198	Duyệt 1/500 Đang lập dự án đầu tư
Chung cư đường Thi Sách	60%	3,400	2011	2014	n/a	n/a	Đang trình Sở xây dựng thông qua thiết kế sơ bộ
Khu nhà ở Gò Sao, Quận 12	65%	51,000	n/a	n/a	n/a	1,141	Đang lập thiết kế 1/500, lập dự án đầu tư
Chung cư đường Bình Giã	100%	3,560	n/a	n/a	n/a	n/a	Đang chuẩn bị thủ tục đầu tư
Khu nhà ở Tây đường 3/2	72%	61,131	2010	2013	39,742	317	Phê duyệt 1/500 tổng thể toàn khu Đang lập dự án đầu tư

**3 dự án trong giai đoạn đền bù giải tỏa, tổng diện tích 407ha**

Đã được giao đất, đang tiến hành đền bù giải tỏa.

<b>Quỹ đất</b>	<b>% sở hữu</b>	<b>Diện tích đất (m2)</b>	<b>DT nền có thể bán (m2)</b>	<b>Tổng chi phí đầu tư (tỷ đồng)</b>	<b>Tình trạng pháp lý</b>
Hải Đăng Phường 12	100%	490,349	<b>232,724</b>	983	Duyệt 1/500 Đang xin thu hồi đất
Phước Thắng	100%	1,238,050	<b>383,343</b>	4,309	Duyệt 1/500
Vũng Tàu Wonderland	100%	2,340,000	n/a	n/a	Đang trình duyệt 1/2000

## 5. Thông tin cổ đông

### Cơ cấu cổ đông

	Cổ đông trong nước - Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Cổ đông nước ngoài - Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Tổng cộng (VND)	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng vốn đầu tư chủ sở hữu</b>	<b>102.052.920.000</b>	<b>94,517</b>	<b>5.920.990.000</b>	<b>5,483</b>	<b>107.973.910.000</b>	<b>100,00</b>
Nhà nước	16.163.410.000	14,970	-	-	16.163.410.000	14,970
Cổ đông sở hữu trên 5%	16.053.230.000	14,867	-	-	16.053.230.000	14,867
Cổ đông sở hữu từ 1-5%	29.533.910.000	27,353	3.454.620.000	3,199	32.988.530.000	30,552
Cổ đông sở hữu dưới 1%	40.251.820.000	37,280	2.466.370.000	2,284	31.804.580.000	39,564
Cổ phiếu quỹ	550.000	0,001	-	-	550.000	0,001
Công đoàn cơ sở HODECO	50.000.000	0,046	-	-	50.000.000	0,046

	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông	Tổ chức	Cá nhân
<b>Tổng số lượng cổ phiếu</b>	<b>10.797.391</b>	<b>100,00</b>	<b>1.137</b>	<b>23</b>	<b>1.114</b>
Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% trở lên)	3.221.664	29,837	03	02	01
Cổ đông khác	7.570.672	70,116	1.133	20	1.113
Cổ phiếu quỹ	55	0,001	-	-	-
Công đoàn Cơ sở Công ty CP Phát triển nhà BR-VT	5.000	0,046	01	01	-
Trong đó:					
- Vốn nhà nước:	1.616.341	14,97	01	01	-
- Vốn nước ngoài:	592.099	5,48	133	06	127



<b>Đối tượng</b>	<b>Hạn chế chuyển nhượng</b>	<b>Chuyển nhượng tự do</b>	<b>Tổng cộng</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu (%)</b>
<b>Cổ đông đặc biệt</b>	-	<b>3.559.120</b>	<b>3.559.120</b>	<b>32,963</b>
1. Hội đồng quản trị, trong đó	-	3.252.900	3.252.900	30,127
- Nước ngoài	-	-	-	-
- Trong nước	-	1.636.559	1.636.559	15,157
- Nhà nước	-	1.616.341	1.616.341	14,97
2. Ban Giám đốc (*)	-	-	-	-
3. Ban kiểm soát	-	306.220	306.220	2,836
4. Kế toán trưởng(*)	-	-	-	-
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	-	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>0,001</b>
<b>Công đoàn HODECO</b>	<b>5.000</b>	-	<b>5.000</b>	<b>0,046</b>
<b>Cổ đông khác</b>	-	<b>7.233.216</b>	<b>7.233.216</b>	<b>66,990</b>
<b>1. Trong nước</b>	-	<b>6.641.117</b>	<b>6.641.117</b>	<b>61,506</b>
1.1 Cá nhân	-	5.681.212	5.681.212	52,616
1.2 Tổ chức	-	959.905	959.905	8,890
<b>2. Nước ngoài</b>	-	<b>592.099</b>	<b>592.099</b>	<b>5,484</b>
2.1 Cá nhân	-	131.131	131.131	1,213
2.2 Tổ chức	-	460.968	460.968	4,269
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.000</b>	<b>10.792.391</b>	<b>10.797.391</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Kế toán trưởng và 05 thành viên là ban Giám đốc đều thuộc HĐQT

### **Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên**

<b>STT</b>	<b>Tên tổ chức/cá nhân</b>	<b>Số CMND/Hộ chiếu/ĐK KD</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>Tỷ lệ nắm giữ (%)</b>
1	Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC)	106000737	Số 15A, Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội	1.616.341	14,97
2	Đoàn Hữu Thuận	273411662	125/10A Phạm Hồng Thái, P.7, Vũng Tàu	823.902	7,631
3	Công ty CP Chứng khoán VNDIRECT	22/UBCK-GPHĐK	Số 01 Nguyễn Thượng Hiền, Hai Bà Trưng, Hà Nội	781.421	7,236
<b>Tổng cộng</b>				<b>3.221.664</b>	<b>29,837</b>

**Danh sách cổ đông chủ chốt**

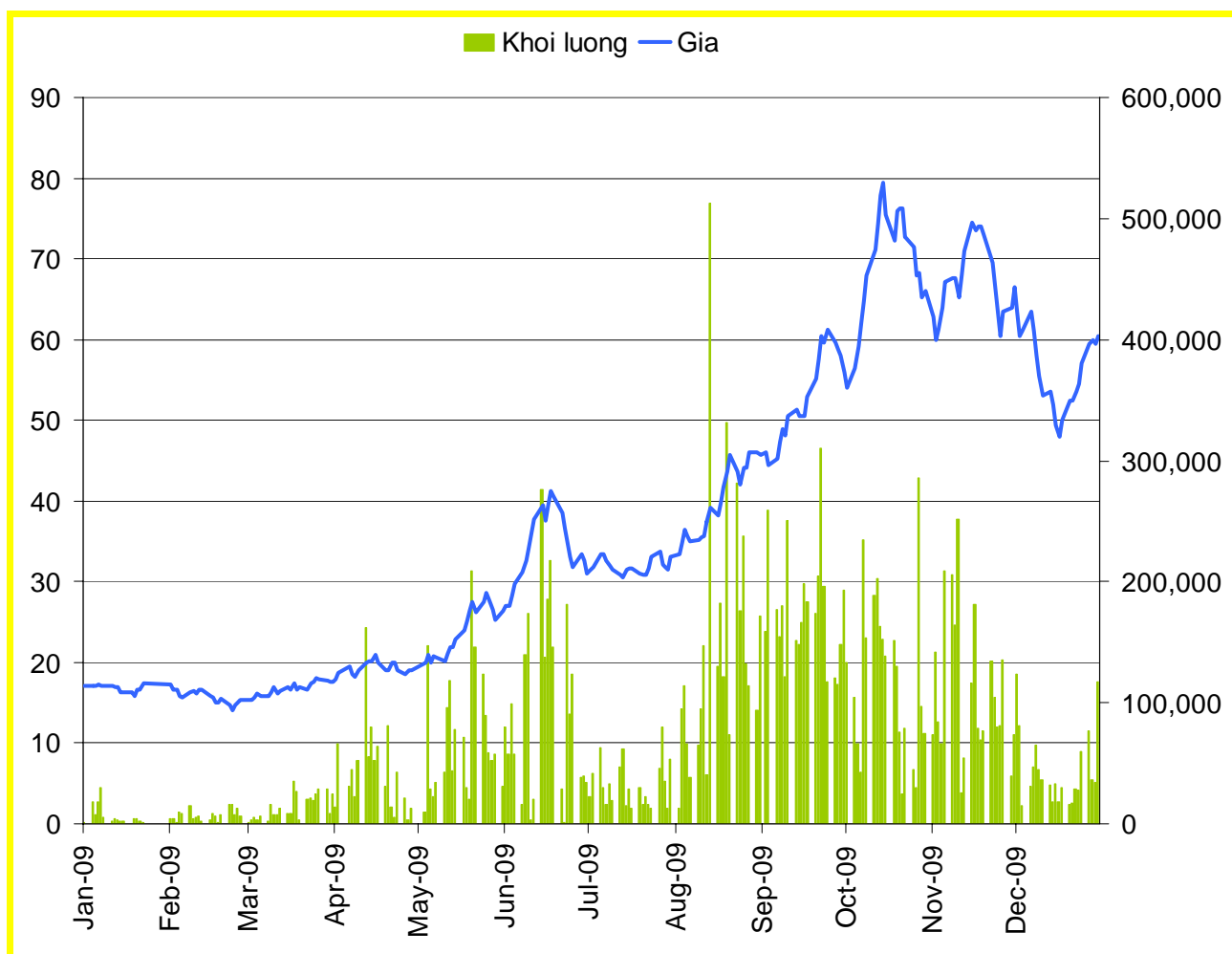
Loại cổ đông	STT	Họ tên	Tổng số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ (%)
<b>HĐQT, Ban giám đốc, Kế toán trưởng</b>	1	Đoàn Hữu Thuận, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	823.902	7,631
		Tổng công ty đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC)	1.616.341	14,97
	2	Trần Văn Tấn, Phó chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc sản xuất	128.425	1,189
	3	Trần Quốc Tạo, Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc dự án	201.072	1,862
	4	Phan Văn Minh, Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc kinh doanh	173.706	1,609
	5	Bùi Thị Thịnh, Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng	99.946	0,926
	6	Dương Ngọc Thanh, Thành viên HĐQT kiêm PGĐ XN Bê tông & Xây lắp	119.583	1,108
	7	Hồ Việt Thới, Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Nhân sự	89.925	0,833
<b>Ban kiểm soát</b>	1	Lê Việt Liên, Trưởng Ban kiểm soát, phụ trách Phòng Đầu tư – Tài chính	291.500	2,700
	2	Vũ Hồng Dương, Thành viên Ban kiểm soát, Phó phòng KH-KT	9.305	0,086
	3	Phan Văn Thắng, Thành viên Ban kiểm soát, Kế toán XN XD số 2	5.415	0,050
<b>Tổng cộng</b>			<b>3.559.120</b>	<b>32,963</b>

**Danh sách cổ đông có cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng**

Tên	Tổng số CP sở hữu	Số CP bị hạn chế chuyển nhượng	Thời gian hạn chế chuyển nhượng	Lý do bị hạn chế chuyển nhượng
Công đoàn cơ sở HODECO	5.000	5.000	06 tháng	Cam kết không chuyển nhượng số lượng cổ phiếu mua lại từ số cổ phiếu dồi dư của đợt phát hành

**Thông tin cổ phiếu**

Giá cao nhất 2009	'000 VND/cp	79,5
Giá thấp nhất 2009	'000 VND/cp	14,1
Tỷ lệ sở hữu nước ngoài (31/12/2009)		6,64%
Tỷ lệ sở hữu Nhà nước (31/12/2009)		14,97%
Tổng khối lượng giao dịch trong năm 2009	cp	18.762.421
Khối lượng giao dịch bình quân/phiên	cp	74.751
Khối lượng niêm yết (31/12/2009)	cp	8.128.000
Khối lượng đang lưu hành (31/12/2009)	cp	8.128.000
Vốn hóa thị trường (31/12/2009)	tỷ đồng	492



## **6. Báo cáo tài chính kiểm toán 2009**

Số: 64 /BCKT/TC

### **BÁO CÁO KIỂM TOÁN** **Về Báo cáo tài chính của** **Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu** **cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009**

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu được lập ngày 20 tháng 01 năm 2010 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2009, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và bản thuyết minh báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên được trình bày từ trang 6 đến trang 33 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Tổng Giám đốc công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

#### ***Cơ sở ý kiến:***

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

#### ***Ý kiến của kiểm toán viên:***

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên phương diện trọng yếu, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu tại ngày 31/12/2009, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2009, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt**

**Giám đốc**



**Nguyễn Thị Lan**  
Chứng chỉ KTV số: 0167/KTV

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Minh Tiên**  
Chứng chỉ KTV số: 0547/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 4 tháng 3 năm 2010

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>682.193.061.593</b>	<b>534.775.055.592</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>50.119.681.260</b>	<b>6.233.866.033</b>
1. Tiền	111		37.469.681.260	6.233.866.033
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.650.000.000	
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.02	<b>3.634.569.200</b>	<b>1.717.033.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		3.902.061.400	3.794.542.300
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán ngắn hạn (*)	129		(267.492.200)	(2.077.509.300)
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>95.290.596.906</b>	<b>95.554.079.173</b>
1. Phải thu khách hàng	131		45.466.461.610	56.191.863.199
2. Trả trước cho người bán	132		24.838.953.566	19.191.224.951
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134			
5. Các khoản phải thu khác	138	V.03	25.452.317.528	20.170.991.023
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		(467.135.798)	
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>531.084.031.712</b>	<b>429.548.448.784</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.04	531.084.031.712	429.548.448.784
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.064.182.515</b>	<b>1.721.628.602</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		15.152.504	329.777.204
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		844.919.506	453.793.402
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.05	1.204.110.505	938.057.996
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>100.728.595.172</b>	<b>30.129.070.897</b>
<b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>01/01/2009</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>54.434.156.099</b>	<b>25.867.714.667</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	23.913.629.621	18.306.278.837
- Nguyên giá	222		62.005.197.419	49.466.936.598
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(38.091.567.798)	(31.160.657.761)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.07	7.168.627.000	7.181.127.000
- Nguyên giá	228		7.206.127.000	7.206.127.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(37.500.000)	(25.000.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.08	23.351.899.478	380.308.830
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	V.09	<b>40.010.668.503</b>	
- Nguyên giá	241		40.778.582.935	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(767.914.432)	
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>5.391.621.335</b>	<b>4.140.521.335</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.10	5.391.621.335	4.140.521.335
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán dài hạn (*)	259			
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>892.149.235</b>	<b>120.834.895</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	892.149.235	120.834.895
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>782.921.656.765</b>	<b>564.904.126.489</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>01/01/2009</b>
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>580.679.586.817</b>	<b>440.316.229.674</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>457.754.982.998</b>	<b>332.710.737.868</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	148.315.126.217	74.964.285.779
2. Phải trả người bán	312		24.852.383.507	35.641.983.256
3. Người mua trả tiền trước	313		150.397.838.720	156.960.852.507
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	17.462.862.450	9.201.767.918
5. Phải trả người lao động	315		530.749.157	140.543.000
6. Chi phí phải trả	316	V.14	5.318.260.976	5.780.108.039
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.15	110.877.761.971	50.021.197.370
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>122.924.603.819</b>	<b>107.605.491.806</b>
1. Vay và nợ dài hạn	334	V.16	122.400.803.771	107.213.660.284
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		523.800.048	391.831.522
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>202.242.069.948</b>	<b>124.587.896.814</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.17	<b>197.576.864.136</b>	<b>122.949.834.572</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		92.569.700.000	81.280.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		41.585.823.000	30.364.536.000
3. Cổ phiếu quỹ (*)	414			(4.712.168.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		11.145.131.334	4.894.488.152
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		7.187.161.472	4.057.546.336
6. Lợi nhuận chưa phân phối	420		45.089.048.330	7.065.432.084
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>4.665.205.812</b>	<b>1.638.062.242</b>
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		4.665.205.812	1.638.062.242
2. Nguồn kinh phí	432			
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>782.921.656.765</b>	<b>564.904.126.489</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>CHỈ TIÊU</b>	Thuyết minh	<b>31/12/2009</b>	<b>01/01/2009</b>
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2010

**Người lập biểu**

(Đã ký)

**Đào Thị Lan Hương**

**Kế toán trưởng**

(Đã ký)

**Bùi Thị Thịnh**

**Tổng Giám đốc**

(Đã ký)

**Đoàn Hữu Thuận**

**Ghi chú:** Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (\*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Năm 2009**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	VI.01	<b>304.805.655.922</b>	<b>301.011.352.592</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03	VI.02	119.484.623	1.637.101.705
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	VI.03	<b>304.686.171.299</b>	<b>299.374.250.887</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	186.390.549.949	242.544.601.322
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>118.295.621.350</b>	<b>56.829.649.565</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	4.193.393.196	4.484.668.764
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	13.085.518.512	6.402.415.426
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.451.746.335	1.569.241.572
8. Chi phí bán hàng	24		69.900.000	1.562.102.770
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		16.075.857.116	9.040.414.577
<b>10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>93.257.738.918</b>	<b>44.309.385.556</b>
11. Thu nhập khác	31		531.359.544	928.211.473
12. Chi phí khác	32		5.860.382.262	877.592.068
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>	<b>VI.07</b>	<b>(5.329.022.718)</b>	<b>50.619.405</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>87.928.716.200</b>	<b>44.360.004.961</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	<b>10.603.224.402</b>	<b>10.466.298.070</b>
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>	VI.09	<b>77.325.491.798</b>	<b>33.893.706.890</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<b>70</b>	VI.10	<b>7.117</b>	<b>3.057</b>

*Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2010*

**Người lập biểu**

*(Đã ký)*

**Đào Thị Lan Hương**

**Kế toán trưởng**

*(Đã ký)*

**Bùi Thị Thịnh**

**Tổng Giám đốc**

*(Đã ký)*

**Đoàn Hữu Thuận**

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2009

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, CC dịch vụ và doanh thu khác	01		363.126.459.554	269.587.058.937
2. Tiền chi trả cho người CC hàng hóa và dịch vụ	02		(328.734.827.139)	(143.337.948.907)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(19.208.620.212)	(13.288.380.888)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(27.834.921.089)	(18.971.563.329)
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05		(8.258.067.816)	(7.536.076.448)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		136.696.170.493	82.770.078.380
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(130.595.487.058)	(130.690.685.668)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(14.809.293.267)</b>	<b>38.532.482.077</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và TS DH khác	21		(35.688.451.469)	(381.795.200)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ, TS DH khác	22		361.943.982	296.911.085
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(27.278.719.000)	(15.086.405.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		25.729.685.000	11.607.572.340
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.501.953.056	3.793.335.895
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(35.373.588.431)</b>	<b>229.619.120</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31		6.323.400.000	
2. Tiền chi trả vốn cho CSH, mua lại CP đã phát hành	32			(3.791.368.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		238.804.212.198	6.770.780.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(150.266.228.273)	(60.553.596.421)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(792.687.000)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>94.068.696.925</b>	<b>(57.574.184.421)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>43.885.815.227</b>	<b>(18.812.083.224)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>6.233.866.033</b>	<b>25.045.949.257</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi NT	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>50.119.681.260</b>	<b>6.233.866.033</b>

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2010

Người lập biểu

(Đã ký)

***Đào Thị Lan Hương***

Kế toán trưởng

(Đã ký)

***Bùi Thị Thịnh***

Tổng Giám đốc

(Đã ký)

***Đoàn Hữu Thuận***

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Năm 2009**

### **I- ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1- Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty Cổ phần theo quyết định số 1274/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số: 4903000036 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 06, ngày 19 tháng 4 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa \_ Vũng Tàu cấp.

- Tên giao dịch: **Ba Ria - Vung Tau House Development Joint Stock Company.**
- Tên viết tắt: **HODECO.**
- Trụ sở chính: Tầng 3 HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P7, TP. Vũng Tàu.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
  - 1) Xí nghiệp Xây dựng số 1;
  - 2) Xí nghiệp Xây dựng số 2;
  - 3) Xí nghiệp Bê tông và Xây Lắp;
  - 4) Xí nghiệp Dịch vụ Du lịch;
  - 5) Cửa hàng Vật liệu Xây dựng số 1.

#### **2- Lĩnh vực kinh doanh**

Đầu tư, xây dựng, dịch vụ du lịch, thương mại.

#### **3- Ngành nghề kinh doanh**

- Kinh doanh nhà, vật liệu xây dựng; Xây dựng và phát triển nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp; Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp; Xây dựng các công trình giao thông;
- Kinh doanh các dịch vụ du lịch khác; Kinh doanh lữ hành nội địa;
- Khai thác cát, sỏi, đất; Sản xuất gạch, ngói; Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vữa;
- Nuôi cá (nước mặn, nước ngọt, nước lợ); Nuôi tôm; Chế biến, bảo quản thủy sản và sản phẩm từ thủy sản (Địa điểm tổ chức hoạt động chế biến thủy sản phải phù hợp với quy hoạch của ngành, địa phương);
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa; Kinh doanh công viên nước; Kinh doanh dịch vụ ăn uống bình dân; Bán các loại bánh ngọt; Bán đồ uống có cồn (rượu, bia);
- Dịch vụ đại lý bưu điện.

#### **4- Tổng số nhân viên**

- Nhân viên trực tiếp kinh doanh: 245 người
- Nhân viên quản lý: 48 người

## **II- KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1- Kỳ kế toán:** Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:** Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

## **III- CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1- Chế độ kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

**2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:** Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

**3- Hình thức kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Chứng từ ghi sổ

## **IV- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

### **2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Căn cứ trích lập là Chuẩn mực kế toán số 02- "Hàng tồn kho" và thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp".

### **3- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ Tài Chính "Về



ban hành Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định". Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 06 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
- Tài sản cố định vô hình	03 - 05 năm

#### **4- Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư:**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được tính, trích khấu hao như TSCĐ khác của Công ty.

#### **5- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:**

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;

- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

▪ Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là " tương đương tiền";

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

#### **6- Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

#### **7- Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước.**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng..

#### **8- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

#### **9- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

#### **10- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

#### **11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:**

##### **Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

**Doanh thu đồng xây dựng:**

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo: Giá trị khối lượng thực hiện hoàn thành, khối lượng xây lắp được chủ đầu tư xác nhận, nghiệm thu làm căn cứ ghi nhận doanh thu trong kỳ.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

**12- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**13- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

**V- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

(Đơn vị tính là: đồng Việt Nam, trừ các trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

<b>1- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
- Tiền mặt	3.753.621.154	1.621.045.152
- Tiền gửi ngân hàng	33.716.060.106	4.612.820.881
Ngân hàng Đầu tư và phát triển, CN Vũng Tàu	14.040.946.606	2.553.359.571
Ngân hàng TMCP Công thương, CN Vũng Tàu	11.934.146.957	9.294.592
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu	237.800.781	1.089.218.930
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu	594.003.996	26.594.733
Ngân hàng TMCP An Bình, CN Vũng Tàu	8.469.107	8.265.718
Ngân hàng TMCP Hàng Hải, CN Vũng Tàu	124.734.383	1.326.225
Ngân hàng TMCP Quốc tế VIBank, CN Vũng Tàu	2.782.466	16.273.774
Ngân hàng LD Việt Nga, CN Vũng Tàu	11.740.762	5.097.706
Ngân hàng Phát Triển Nhà ĐBSCL, CN Vũng Tàu	500.000	
Ngân hàng TMCP Á Châu (Chứng khoán)	6.326.860.161	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Woori CBV	434.074.887	903.389.632
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền	12.650.000.000	
Ngân hàng Đầu tư phát triển, CN Vũng Tàu	12.550.000.000	
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà, CN Vũng Tàu	100.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>50.119.681.260</b>	<b>6.233.866.033</b>

<b>02- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>Cuối năm</b>		<b>Đầu năm</b>	
	<b>SL</b>	<b>Giá trị</b>	<b>SL</b>	<b>Giá trị</b>
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn		3.852.061.400		3.794.542.300
+ Công ty CP ĐT XD Bình Chánh	10.000	634.375.000		
+ Công ty CP chứng khoán Kim Long	2.000	49.600.000		
+ Công ty CP LICOGI 16	4.000	363.000.000		
+ Công ty CP cơ điện lạnh	4.000	200.660.000	4.000	665.338.460
+ Công ty CP Xi măng Sài Sơn	4.905	263.258.900	3.666	166.200.000
+ Công ty CP đầu tư thương mại SMC	34.780	1.167.305.500	900	18.990.000
+ Công ty chứng khoán Sài Gòn	14.000	1.173.862.000		
+ Tổng Cty CP Phân bón & Hóa chất Dkhí			6.000	485.000.000
+ Công ty CP Viglacera Đông Triều			2.000	96.000.000
+ Công ty CP Phát triển đầu tư công nghệ			3.000	567.613.840
+ Công ty CP tập đoàn Hòa Phát			10.400	774.000.000
+ Công ty CP Nhựa Tiền Phong			3.000	98.900.000
+ Công ty CP dung dịch Khoan - Hóa phẩm DK			8.000	210.200.000
+ Cty CP Khoan & Dịch vụ khoan Dầu khí			2.000	137.000.000

*Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu*

+ Ngân hàng Thương mại CP SG- Thương Tín	3.000	78.900.000
+ Công ty CP vật tư kỹ thuật Nông nghiệp	3.000	143.000.000
+ Công ty CP Đầu tư & Vận tải Dầu khí Vina	5.000	353.400.000
- Đầu tư ngắn hạn khác	50.000.000	
+ Tiền gửi kỳ hạn < 1 năm (NH TMCP Gia Định)	50.000.000	
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(267.492.200)	(2.077.509.300)
<b>Cộng</b>	<b>3.634.569.200</b>	<b>1.717.033.000</b>

<b>03- Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
+ Công ty CP XD Tân Bình, TP HCM	2.720.442.289	5.570.890.543
+ Lê Thị Minh Tâm	-	973.996.501
+ Đặng Văn Tàu	8.795.303.250	528.200.000
+ Đại lý Công ty Cổ phần Chứng khoán Woori CBV	9.876.880.000	10.000.000.000
+ XN XD số 1 (Cầu tháp Hòa Phát)	1.530.000.000	-
+ Các khoản phải thu khác	2.529.691.989	3.097.903.979
<b>Cộng</b>	<b>25.452.317.528</b>	<b>20.170.991.023</b>

<b>04- Hàng tồn kho</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
- Nguyên liệu, vật liệu	320.247.002	679.016.456
- Công cụ, dụng cụ	93.972.156	17.807.092
- Chi phí SX, KD dở dang	417.282.511.373	298.687.701.397
+ Văn phòng Công ty (*)	376.031.384.734	273.414.612.214
+ Xí nghiệp Xây dựng số 1	31.596.480.213	11.442.284.955
+ Xí nghiệp Xây dựng số 2	5.751.849.416	11.560.106.530
+ Xí nghiệp Bê tông và Xây lắp	3.902.797.010	2.270.697.698
- Thành phẩm	1.874.459.317	1.262.450.475
- Hàng hóa	227.797.790	498.924.270
- Hàng hoá bất động sản (**)	111.285.044.074	128.402.549.094
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>531.084.031.712</b>	<b>429.548.448.784</b>
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<b>531.084.031.712</b>	<b>429.548.448.784</b>

	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
(*) Trong đó: <b>Các dự án đầu tư bất động sản:</b>	<b>375.760.272.341</b>	<b>273.414.612.214</b>
+ Chung cư 18 tầng Khu Đô Thị Phú Mỹ	7.235.579.091	
+ Chung cư Bình Giã, P8, TP Vũng Tàu	1.136.272.727	

+ Khu tái định cư Bến Đình	9.012.773.745	8.002.281.897
+ Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình	13.320.321.449	16.616.536.963
+ Chung cư 199 khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô A)	2.570.049.771	
+ Chung cư 199 khu Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Lô B)	31.811.058.984	9.421.620.251
+ Chung cư 15 tầng khu TTTM		3.023.304.566
+ Khu nhà ở Ngã Giao + Châu Đức	144.568.500	144.568.500
+ Đường số 11 nối dài, vỉa hè PHT		353.242.337
+ Đồi 2 Phường 10	7.174.496.756	47.665.652.832
+ Đường 11+12 khu dân cư Phú Mỹ	130.950.314	831.206.843
+ Đường vành đai khu TĐC Bến Đình	5.907.812.852	2.324.588.951
+ Khu dân cư Phú Mỹ	46.536.372.418	62.462.526.247
+ Khu Nhà ở và dịch vụ công cộng P 12	4.215.089.187	3.196.011.118
+ Khu Biệt thự Ngọc Tước 2	70.425.309.521	56.648.333.422
+ 10.000m <sup>2</sup> đất Ngọc Tước		640.221.761
+ Siêu thị, chung cư 21 tầng TTTM		43.795.108.178
+ Khu nhà ở 2 bên đường Thống Nhất	1.335.310.533	1.335.310.533
+ Khu vườn điều P11, Vũng Tàu		1.851.655.156



	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
+ Cụm tiểu thủ Công Nghiệp& ĐT phước Thắng	4.817.237.694	2.021.742.727
+ Đường Huỳnh Khương Ninh ( 3B NKKN)	1.050.233.760	973.342.563
+ Ba chung cư Đồi 2 Phường 10	8.001.867.490	1.849.733.637
+ Khu nhà tạm cư Phường 10	9.136.273.866	4.206.555.214
+ Khu nhà ở số 1 phía đông đường 3/2	3.421.368.589	2.128.090.575
+ Khu nhà ở phía Tây 3/2+TTNC Địa KT	644.113.035	562.159.091
+ Siêu thị, chung cư ĐTM Phú Mỹ	2.237.841.579	1.131.281.385
+ Đường qui hoạch 81+khu dân cư PMỹ	398.417.586	273.043.545
+ Khu Đô thị Sinh thái VT Wonderland	4.524.026.097	1.707.590.642
+ Đường qui hoạch P+ khu dân cư PMỹ	5.478.650.648	248.903.279
+ Khu nhà ở Gò Sao Q.12 - TP.HCM	70.028.300.000	
+ Khu nhà ở H2 -Đô thị mới Phú Mỹ	471.145.859	
+ Khu 16B Võ Thị Sáu P2	139.466.655	
+ Chung cư - đường Thi Sách, TP Vũng Tàu.	64.455.363.636	
<b>(**) Hàng hóa bất động sản, gồm</b>	<b>111.285.044.074</b>	<b>128.402.549.094</b>
+ Nhà số 01 H3 – TTTM	1.615.872.000	2.565.235.241
+ Kí ốt khu chợ P10, TP. VT	566.366.732	627.156.593
+ Khu đất Chí Linh, P11, TP. VT: 34.939 m2	29.591.990.000	29.591.990.000
+ Khu đất Chí Linh, P11, TP. VT: 30.000 m2	5.641.466.327	5.641.466.327
+ 04 Lô đất Chí Linh:A82,A83,A84,A89: 39.925 m2	3.509.745.453	37.176.960.000
+ Khu đất Hải Đăng, TP. VT: 147.427 m2	49.787.953.500	28.463.592.500
+ Đất đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, TP. VT: 02 nền	185.472.000	185.472.000
+ Đất Ngọc Tước, TP. Vũng Tàu: 78m2		154.170.273
+ Đất khu dân cư Phú Mỹ, Tân Thành: 1032 m2	1.858.785.160	1.658.785.160
+ Khu đất nhà ở Đồi 2,P10, TP. VT: 3.950m <sup>2</sup>		1.570.800.000
+ Khu đất Đồi 2, P10 , TP. VT: 26.781m2		2.386.187.000
+ Khu đất 170 Bình Giã, P8, VT: 3.560,2 m2	15.646.658.902	15.500.000.000
+ Khu đất Mỹ Xuân Tân Thành: 33.521 m2	2.880.734.000	2.880.734.000
<b>05- Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
- Tài sản thiếu chờ xử lý	47.376.123	
- Tạm ứng	1.151.534.382	932.857.996
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.200.000	5.200.000
<b>Cộng</b>	<b>1.204.110.505</b>	<b>938.057.996</b>

**06 - Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:**

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác (công viên nước)	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ HH</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>21.090.184.333</b>	<b>11.180.162.226</b>	<b>6.126.894.745</b>	<b>1.305.666.958</b>	<b>9.764.028.336</b>	<b>49.466.936.598</b>
- Mua trong năm		5.132.982.686	7.007.035.714	576.842.421		<b>12.716.860.821</b>
- Đầu tư XD hoàn thành						
- Chuyển sang BĐSĐT						
- Thanh lý, nhượng bán		(145.000.000)		(33.600.000)		<b>(178.600.000)</b>
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>21.090.184.333</b>	<b>16.168.144.912</b>	<b>13.133.930.459</b>	<b>1.848.909.379</b>	<b>9.764.028.336</b>	<b>62.005.197.419</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>12.353.424.910</b>	<b>5.938.832.924</b>	<b>3.878.414.883</b>	<b>905.968.018</b>	<b>8.084.017.026</b>	<b>31.160.657.761</b>
- Khấu hao trong năm	3.415.658.338	1.303.986.883	724.021.511	215.848.128	1.449.995.178	<b>7.109.510.038</b>
- Chuyển sang BĐSĐT						
- Thanh lý, nhượng bán		(144.861.112)		(33.738.889)		<b>(178.600.001)</b>
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>15.769.083.248</b>	<b>7.097.958.695</b>	<b>4.602.436.394</b>	<b>1.088.077.257</b>	<b>9.534.012.204</b>	<b>38.091.567.798</b>
<b>Giá trị còn lại TSCĐ</b>						
- Tại ngày đầu năm	8.736.759.423	5.241.329.302	2.248.479.862	399.698.940	1.680.011.310	18.306.278.837
- Tại ngày cuối năm	5.321.101.085	9.070.186.217	8.531.494.065	760.832.122	230.016.132	23.913.629.621
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	5.968.181.658 VND.					

**07- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:**

<b>Khoản mục</b>	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Bản quyền chuyển giao công nghệ</b>	<b>Phần mềm máy vi tính</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>7.156.127.000</b>	<b>50.000.000</b>		<b>7.206.127.000</b>
- Mua trong năm				
- Tạo ra từ nội bộ D.Nghiệp				
- Tăng do hợp nhất kinh doanh				
- Tăng khác				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.156.127.000</b>	<b>50.000.000</b>		<b>7.206.127.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>		<b>25.000.000</b>		<b>25.000.000</b>
- Khấu hao trong năm		12.500.000		<b>12.500.000</b>
- Tăng khác				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
<b>Số dư cuối năm</b>		<b>37.500.000</b>		<b>37.500.000</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐVH</b>				
- Tại ngày đầu năm	7.156.127.000	25.000.000		7.181.127.000
- Tại ngày cuối năm	7.156.127.000	12.500.000		7.168.627.000
- Quyền sử dụng đất: 10.000 m <sup>2</sup> đất của Xí nghiệp Bê tông và Xây Lắp tại phường 11, TP Vũng Tàu; trị giá: 2.180.000.000 đồng; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T803841 ngày 23/09/2002 do UBND tỉnh BRVT cấp, diện tích: 131,6 m <sup>2</sup> đất tại phường 8, TP Vũng Tàu, trị giá: 293.909.000 đồng được thế chấp tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển tỉnh BRVT theo HĐ thế chấp số 01/04PTN/HĐ ngày 01/03/2004. - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T803840 ngày 23/09/2002 do UBND tỉnh BRVT cấp, diện tích: 2.096,5 m <sup>2</sup> đất tại phường 2, TP Vũng Tàu, trị giá: 4.682.218.000 đồng được thế chấp tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển tỉnh BRVT theo HĐ thế chấp số 01/04PTN/HĐ ngày 01/03/2004.				
<b>08 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>				
		<b>Cuối năm</b>		<b>Đầu năm</b>
- Tổng chi phí XD CB dở dang, Trong đó:		23.351.899.478		380.308.830
+ Khu nhà văn phòng số 2 Trương Công Định		724.670.742		249.854.545
+ Trạm bê tông Thành Mỹ		130.454.285		130.454.285
+ Tầng 3, HODECO Plaza, TTTM Vũng Tàu		22.496.774.451		
	<b>Cộng</b>	<b>23.351.899.478</b>		<b>380.308.830</b>

**09- Tăng, giảm bất động sản đầu tư:**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Nguyên giá BĐS đầu tư</b>		<b>40.778.582.935</b>		<b>40.778.582.935</b>
- Quyền sử dụng đất		17.741.150.000		<b>17.741.150.000</b>
+ Siêu thị CO.OPMART		17.741.150.000		17.741.150.000
- Nhà		23.037.432.935		23.037.432.935
+ Siêu thị CO.OPMART		23.037.432.935		23.037.432.935
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		<b>767.914.432</b>		<b>767.914.432</b>
- Quyền sử dụng đất				
+ Siêu thị CO.OPMART				
- Nhà		767.914.432		767.914.432
+ Siêu thị CO.OPMART		767.914.432		767.914.432
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Giá trị còn lại BĐS đầu tư</b>		<b>40.010.668.503</b>		<b>40.010.668.503</b>
- Quyền sử dụng đất		17.741.150.000		<b>17.741.150.000</b>
+ Siêu thị CO.OPMART		17.741.150.000		17.741.150.000
- Nhà		22.269.518.503		22.269.518.503
+ Siêu thị CO.OPMART		22.269.518.503		22.269.518.503
- Cơ sở hạ tầng				

**10- Đầu tư dài hạn khác**

	Cuối năm	Đầu năm
- Đầu tư cổ phiếu	3.841.621.335	2.590.521.335
Cổ phiếu Công ty CP Cấp nước BR-VT: 292.510 CP	3.841.621.335	2.590.521.335
- Đầu tư trái phiếu	50.000.000	50.000.000
- Đầu tư tín phiếu, kỳ phiếu		
- Đầu tư dài hạn khác	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty CP cấp nước Châu Đức	1.500.000.000	1.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.391.621.335</b>	<b>4.140.521.335</b>

**11- Chi phí trả trước dài hạn**

	Cuối năm	Đầu năm
- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ		
- Công cụ, dụng cụ có thời gian phân bổ > 01 năm	892.149.235	120.834.895
<b>Cộng</b>	<b>892.149.235</b>	<b>120.834.895</b>

<b>12- Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
- Vay ngắn hạn	148.315.126.217	74.964.285.779
+ Ngân hàng Đầu tư & PT tỉnh BR-VT	56.865.923.329	59.784.285.779
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN – CNVT	40.000.000.000	10.000.000.000
+ Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	35.724.307.165	4.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Hàng Hải – CNVT	5.997.150.963	300.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương, CN VT	7.992.744.760	
+ Vay các đối tượng khác	1.735.000.000	880.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả		
<b>Cộng</b>	<b>148.315.126.217</b>	<b>74.964.285.779</b>
- Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm (ngắn hạn&dài hạn):	<b>26.721.749.215</b>	VND
- Chi phí lãi vay vốn hóa vào công trình, dự án:	14.270.002.880	VND
- Chi phí lãi vay xác định vào KQKD:	12.451.746.335	VND
<b>13- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
- Thuế giá trị gia tăng	3.183.171.932	888.595.203
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.610.689.656	8.265.533.070
- Thuế thu nhập cá nhân		47.639.644
- Các loại thuế khác	3.669.000.863	
<b>Cộng</b>	<b>17.462.862.450</b>	<b>9.201.767.918</b>
<b>14- Chi phí phải trả</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
- Khu 10.000m2 Ngọc Tước P8, VT	2.145.965.594	1.972.000.000
- Khu 16B Võ Thị Sáu	1.626.511.102	1.851.519.028
- Đường, vỉa hè, TN, Đbu NKKN		353.533.363
- Thuế trước bạ nhà , đất		11.866.150
- Vĩa hè thoát nước Phường 10	151.540.898	151.540.898
- Chung cư 21 tầng TTTM, VT (Thuế, phí chủ quyền)	1.389.000.112	1.400.500.112
- Các khoản khác	5.243.270	39.148.488
<b>Cộng</b>	<b>5.318.260.976</b>	<b>5.780.108.039</b>
<b>15- Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
- Kinh phí công đoàn	58.652.000	10.975.308
- Bảo hiểm xã hội, y tế	3.298.255	8.633.825
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn		38.800.000
- Doanh thu chưa thực hiện		230.750.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	110.815.811.716	49.732.038.237
<i>Trong đó:</i> Một số khoản phải trả có giá trị lớn		
Công ty CP Xây dựng Tân Bình	12.417.133.000	10.529.176.238
Trần Đình Đạo		3.081.966.300
Cổ tức phải trả nhà nước		4.379.342.400

Nguyễn Văn Bình	3.643.012.000	
Lợi nhuận phải trả các bên liên doanh	14.733.189.082	
Tổng Cục Cảnh sát (góp vốn dự án Gò Sao, TP HCM)	13.000.000.000	
Nhận liên doanh dự án đường Thi Sách, Vũng tàu	49.120.000.000	
Đổi đất tái định cư: DA Khu ĐT Phú Mỹ, Tân Thành	14.109.703.722	
Công ty TNHH TMDV Sài Gòn - Vũng Tàu	805.500.000	
Trần Thị Ngọc		1.172.245.856
<b>Cộng</b>	<b>110.877.761.971</b>	<b>50.021.197.370</b>

<b>16- Vay và nợ dài hạn</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>a- Vay dài hạn</b>	<b>122.400.803.771</b>	<b>107.213.660.284</b>
- Vay ngân hàng	113.489.478.771	97.617.335.284
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương CN TP Vũng Tàu	34.309.265.784	57.159.265.784
+ Ngân hàng TMCP Công thương CN Vũng Tàu	53.207.655.371	40.458.069.500
+ Ngân hàng Đầu tư & PT CN Vũng Tàu	21.772.557.616	
+ Ngân hàng Đầu tư & PT CN Phú Mỹ	4.200.000.000	
- Vay đối tượng khác (XN XD số 1)	8.911.325.000	9.596.325.000
+ Trần Thị Huệ	7.731.325.000	8.496.325.000
+ Lê Thị Thu Hằng	500.000.000	500.000.000
+ Nguyễn Văn Hiền	110.000.000	110.000.000
+ Lê Thị Bé Lành	330.000.000	300.000.000
+ Nguyễn Văn Toàn	100.000.000	100.000.000
+ Nguyễn Văn Tường	115.000.000	90.000.000
+ Đoàn Quang Bảo	25.000.000	
<b>b- Nợ dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>122.400.803.771</b>	<b>107.213.660.284</b>

**c- Chi tiết hợp đồng vay**

<b>Ngân hàng/Hợp đồng</b>	<b>Ngày vay</b>	<b>Ngày đáo hạn</b>	<b>Lãi suất/năm</b>	<b>Số dư (VND)</b>
Ngân hàng Ngoại Thương, CN Vũng Tàu				<b>34.309.265.784</b>
HODECO - 05/TH – PM	05-12-2005	05-12-2010	11,50%	9.809.265.784
HODECO - 06/TH - CCVP	18-05-2006	24-05-2011	11,50%	24.500.000.000
- Ngân hàng Công thương, CN Vũng tàu				<b>53.207.655.371</b>
07.190093 ngày 19/11/2007	20-11-2008	22-11-2012	15,50%	51.207.655.371
09.390132 ngày 24/12/2009	26-12-2009	26-12-2011	12,00%	2.000.000.000
Ngân hàng Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu				<b>21.772.557.616</b>
03/2009/HĐ ngày 20/8/2009	19-11-2009	18-12-2013	12,00%	21.772.557.616
Ngân hàng Đầu tư & PT, CN Phú Mỹ				<b>4.200.000.000</b>
01/09/03/600327 ngày 02/7/2009	03-09-2009	31-12-2011	11,00%	4.200.000.000



**17- Vốn chủ sở hữu**

**a- Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

<b>Khoản mục</b>	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Quỹ dự phòng tài chính</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>
<b>A</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>81.280.000.000</b>	<b>30.364.536.000</b>	<b>(920.800.000)</b>	<b>2.206.001.340</b>	<b>2.713.302.930</b>	<b>1.174.714.665</b>
- Tăng vốn năm trước						
- Lãi trong năm trước				2.688.486.812	1.344.243.406	33.893.706.890
- Giảm vốn năm trước			(3.791.368.000)			
- Trích lập các quỹ						(6.721.217.030)
- Chia cổ tức năm 2008						(14.268.366.000)
- Giảm khác						(7.013.406.441)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>81.280.000.000</b>	<b>30.364.536.000</b>	<b>(4.712.168.000)</b>	<b>4.894.488.152</b>	<b>4.057.546.336</b>	<b>7.065.432.084</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>81.280.000.000</b>	<b>30.364.536.000</b>	<b>(4.712.168.000)</b>	<b>4.894.488.152</b>	<b>4.057.546.336</b>	<b>7.065.432.084</b>
- Tăng vốn năm nay (*)	11.289.700.000	3.161.700.000				
- Lãi trong năm nay				6.250.643.182	3.129.615.136	77.325.491.798
- Bán cổ phiếu quỹ		8.059.587.000	4.712.168.000			
- Giảm vốn năm nay						
- Trích lập các quỹ						(15.648.075.679)
- Chia cổ tức năm 2009						(8.128.000.000)
- Chia cổ tức BS 2008						(792.687.000)
- Chia liên doanh, khác						(14.733.112.873)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>92.569.700.000</b>	<b>41.585.823.000</b>		<b>11.145.131.334</b>	<b>7.187.161.472</b>	<b>45.089.048.330</b>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 92/NQCD-PTN ngày 22/7/2009: Phát hành 812.800 cổ phần để chi trả cổ tức đợt 1 năm 2009 (tỷ lệ 10:1); Phát hành 1.859.200 cổ phần để chào bán cho cổ đông hiện hữu với giá 20.000 đ/cổ phần (tỷ lệ 100:22,87). Tại thời điểm 31/12/2009 vốn chủ sở hữu đã hạch toán: Tăng do trả cổ tức bằng cổ phiếu: 8.128.000.000 đồng; Tăng do phát hành thêm (tiền đã chuyển vào tài khoản tiền gửi phong tỏa): 6.323.400.000 đồng (Trong đó: Tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu: 3.161.700.000 đồng và tăng thặng dư vốn CP: 3.161.700.000 đồng).

<b>b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Theo Đăng ký kinh doanh</b>		<b>Thực góp</b>	
	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Vốn góp của nhà nước	14,97%	12.164.840.000	13.381.324.000	12.164.840.000
Vốn góp của các cổ đông	85,03%	69.115.160.000	79.188.376.000	69.115.160.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>81.280.000.000</b>	<b>92.569.700.000</b>	<b>81.280.000.000</b>

<b>c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>	<b>Năm 2009</b>	<b>Năm 2008</b>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	81.280.000.000	81.280.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	11.289.700.000	
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	92.569.700.000	81.280.000.000
- Cổ tức đã chia	8.128.000.000	14.268.366.000

**d- Cổ tức:** Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ kế toán : 2.000 VND/CP

<b>đ- Cổ phiếu</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	8.128.000	8.128.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.256.970	7.926.870
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.256.970	7.926.870
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		201.130
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		201.130
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.128.000	7.926.870
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.128.000	7.926.870
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
- Mệnh giá cổ phiếu: <b>10.000 VND/CP.</b>		

**VI- THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

<b>01- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Doanh thu bán hàng	27.403.061.402	22.560.193.148
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.568.433.379	8.061.914.197
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	24.685.322.524	41.086.606.337
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	247.148.838.617	229.302.638.910
<b>Cộng</b>	<b>304.805.655.922</b>	<b>301.011.352.592</b>

<b>02- Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán	118.313.636	
- Hàng bán bị trả lại	1.170.987	1.637.101.705
- Thuế tiêu thụ đặc biệt		
<b>Cộng</b>	<b>119.484.623</b>	<b>1.637.101.705</b>

<b>03- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>304.686.171.299</b>	<b>299.374.250.887</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>+ Doanh thu thuần trao đổi hàng hóa</i>		
<i>+ Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ</i>		

<b>04- Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	25.776.229.944	22.062.902.753
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	19.744.865.093	36.919.394.898
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.044.788.598	5.299.541.172
- Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	135.824.666.314	178.262.762.499
<b>Cộng</b>	<b>186.390.549.949</b>	<b>242.544.601.322</b>

<b>05- Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.104.340.256	2.067.548.242
- Doanh thu kinh doanh chứng khoán	2.057.915.500	745.698.878
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	397.612.800	128.671.107
- Lãi bán hàng trả chậm	633.524.640	1.542.750.537
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>4.193.393.196</b>	<b>4.484.668.764</b>

<b>06 - Chi phí tài chính</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Lãi tiền vay	12.451.746.335	1.569.241.572
- Chi phí đầu tư chứng khoán	2.298.330.400	2.968.758.418
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán	(1.810.017.100)	
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn		1.821.509.300
- Chi phí tài chính khác	145.458.877	42.906.136
<b>Cộng</b>	<b>13.085.518.512</b>	<b>6.402.415.426</b>

<b>07- Lợi nhuận khác</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>531.359.544</b>	<b>928.211.473</b>
- Thu thanh lý công cụ, dụng cụ	18.000.000	35.000.000
- Thu phí chuyển tên HĐ mua BĐS		230.404.065
- Thu bồi thường, hỗ trợ	335.230.478	
- Thu nhập khác	178.129.066	662.807.408
<b>Chi phí khác</b>	<b>5.860.382.262</b>	<b>877.592.068</b>
- Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	70.067.023	
- Phạt vi phạm luật thuế	1.596.151.326	
- Phạt vi phạm hành chính	10.240.000	
- Chi phí điều chỉnh BB thanh tra thuế năm 2008		838.480.908
- Chi phí điều chỉnh BB kiểm toán NN 2009	514.922.857	
- Phạt hành chính về thuế theo BB Thanh tra Chính phủ	3.669.000.863	
- Chi phí khác	193	39.111.160
<b>Cộng</b>	<b>(5.329.022.718)</b>	<b>50.619.405</b>

<b>08- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10.603.224.402	10.466.298.070
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp		
<b>- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>10.603.224.402</b>	<b>10.466.298.070</b>

Năm 2009 Công ty được hưởng các ưu đãi về thuế:

Đối với dự án Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu dân cư đô thị mới phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh BR-VT, được hưởng thuế suất thuế TNDN là 15%, được miễn 04 (bốn) năm và giảm 50% trong 07 (bảy) năm tiếp theo cho phần đầu tư mang lại; không phải nộp thuế TNDN bổ sung (Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 19/GCN.UB ngày 10 tháng 4 năm 2002 của Ủy ban Nhân dân tỉnh BR-VT).

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan Thuế. Do việc áp dụng Luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

*Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu*

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được trình bày dưới đây:

	Cách tính	Giá trị
<b>Lợi nhuận kế toán</b>	(1)	<b>87.928.716.200</b>
<b>Thu nhập không chịu thuế</b>	(2)	<b>397.612.800</b>
<b>Chi phí không được trừ</b>	(3)	<b>6.544.402.307</b>
<b>Thu nhập ưu đãi thuế</b>	(4)	
Khu dân cư Phú Mỹ	(5)	33.485.651.983
Thuế TNDN	(6)=(5)*15%	<b>5.022.847.797</b>
<b>Thu nhập chịu thuế suất phổ thông (25%)</b>	<b>(7)=(1)-(2)+(3)-(5)</b>	<b>60.589.853.724</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 25%	(8)	15.147.463.431
Chi phí Thuế TNDN phát sinh năm 2009	(9)=(6)+(8)	20.170.311.229
Chi phí Thuế thu nhập được miễn, giảm	(10)=(6)	5.022.847.797
Chi phí Thuế thu nhập sau khi miễn	(11)=(9)-(10)	15.147.463.431
Thuế TNDN được giảm 30% theo NQ30/2008-CP	(12)=(11)*30%	4.544.239.029
Thuế TNDN phải nộp năm 2009	(13)=(11)-(12)	10.603.224.402
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>(14)=(1)-(13)</b>	<b>77.325.491.798</b>

<b>09- Phân phối lợi nhuận năm 2009</b>	<b>Cách tính</b>	<b>Giá trị</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2009</b>		<b>77.325.491.798</b>
- Chia lãi cho các bên liên doanh, liên kết	(15)	14.733.189.082
- Bù đắp các khoản chi phí chưa tính vào LN trước thuế	(16)	
<b>Lợi nhuận còn lại</b>	<b>(17)=(14)-(15)-(16)</b>	<b>62.592.302.716</b>
Trích quỹ Dự phòng Tài chính	(18)=(17)*5%	3.129.615.136
Trích quỹ Đầu tư và Phát triển	(19)=(17)*10%	6.259.230.272
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(20)=(17)*10%	6.259.230.272
Chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2009	(21)=VĐL*10%	8.128.000.000
Cổ tức phải trả năm 2009	(22)=VĐL*10%	
Lợi nhuận sau thuế năm 2009 chưa phân phối	(23)=(17)- ... -(22)	38.816.227.037

Lợi nhuận năm 2009 tạm phân phối theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 92/NQCD-PTN ngày 22/7/2009 và Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 26 tháng 02 năm 2010, số liệu chính thức sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định và thông qua.

<b>10- Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	77.325.491.798	33.893.706.890
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận	(14.733.189.082)	(7.008.838.771)
- Các khoản điều chỉnh tăng		
- Các khoản điều chỉnh giảm (Chia liên doanh)	(14.733.189.082)	(7.008.838.771)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	62.592.302.716	26.884.868.119
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	8.795.325	8.794.401
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>	<b>7.117</b>	<b>3.057</b>

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố cho số lượng cổ phiếu tăng thêm do trả cổ tức bằng cổ phiếu, số lượng tăng thêm: 812.800 cổ phần.

<b>11- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, nhiên liệu	58.317.946.664	32.423.062.272
- Chi phí nhân công	16.140.718.886	9.301.179.763
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.889.924.470	7.058.685.185
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.330.610.665	6.155.417.307
- Chi phí khác bằng tiền	149.068.374.182	181.326.789.742
<b>Cộng</b>	<b>237.747.574.867</b>	<b>236.265.134.269</b>

## **VII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

### **1- Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

### **2- Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình tài chính và kết quả kinh doanh**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</b>		
<b>1.1 Bố trí cơ cấu tài sản</b>		
- Tài sản cố định/Tổng tài sản	12,87%	5,33%
- Tài sản lưu động/Tổng tài sản	87,13%	94,67%
<b>1.2 Bố trí cơ cấu vốn</b>		
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	74,17%	77,95%
- Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	25,83%	22,05%
<b>2. Khả năng thanh toán</b>		
<b>2.1 Tổng tài sản/Tổng nợ phải trả (lần)</b>	1,35	1,28
<b>2.2 Tổng tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn (lần)</b>	1,49	1,61
<b>2.3 Tổng tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn (lần)</b>	0,12	0,02
<b>3. Tỷ suất sinh lời</b>		
<b>3.1 Lợi nhuận/doanh thu</b>		
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần + Doanh thu tài chính + thu nhập khác	28,41%	14,48%
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần + Doanh thu tài chính + thu nhập khác	24,98%	11,06%
<b>3.2 Lợi nhuận/Tổng tài sản</b>		
- Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	11,23%	7,85%
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	9,88%	6,00%
<b>3.3 Lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<u>39,14%</u>	<u>27,57%</u>

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2010

**Người lập biểu**  
(Đã ký)  
**Đào Thị Lan Hương**

**Kế toán trưởng**  
(Đã ký)  
**Bùi Thị Thịnh**

**Tổng Giám đốc**  
(Đã ký)  
**Đoàn Hữu Thuận**

Trên đây là Bản Báo cáo Thường niên năm 2009, trong đó nêu rõ toàn bộ thông tin về Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu theo đúng chuẩn mực báo cáo thường niên theo quy định tại Thông tư số 09/2010/TT-BTC ngày 15/01/2010 của Bộ Tài chính *Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.*

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN NHÀ BR - VT  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



*Đoàn Hữu Chuẩn*





**Trụ sở chính:**

**Tầng 3, HODECO Plaza, 36 Nguyễn Thái Học**

**Phường 7, Thành phố Vũng Tàu**

**ĐT: 064. 3856 274 Fax: 064 3856 205**

**Email: [info@hodeco.vn](mailto:info@hodeco.vn) website: [www.hodeco.vn](http://www.hodeco.vn)**